

**Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
III. Wahlperiode**

Vorlage zur Kenntnisnahme Aktueller Initiator: Bezirksamt Mitte von Berlin Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur Kenntnisnahme, Ursprungsinitiator: Bezirksamt Mitte von Berlin	Drucksachen-Nr: 1531/III Ursprungs-Datum: 15.02.2010 Aktuelles Datum:		
Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch und über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf 1-45VE (Hamberger) und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
25.02.2010	BVV Mitte	BVV-M/0033/III	

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

(Text siehe Rückseite)

Anlage liegt als Fraktionsexemplar vor

Ergebnis

- ☐ Kenntnisnahme
- ☐ Zwischenbericht
- ☐ zurückgezogen

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über

den Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch und über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf 1-45 VE (Hamberger) und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am **09.02.2010** beschlossen:

- I. Die Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf **1-45 VE** für das westlich des Grundstückes Siemensstraße 27 gelegene Flurstück 343 und einer Teilfläche der künftigen Planstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.
- II. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf **1-45 VE** für das westlich des Grundstückes Siemensstraße 27 gelegene Flurstück 343 und einer Teilfläche der künftigen Planstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wird unter Berücksichtigung der Auswertungsergebnisse der beiden Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Begründung:

zu I, II: Siehe Ergebnisse der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 (Anlage 1) und Abs. 2 (Anlage 2) Baugesetzbuch und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (Anlage 3). Anlage 4: Bebauungsplanentwurf 1-45 VE.

Rechtsgrundlage:

§ 15 i. V. m. § 36 BezVG
Baugesetzbuch

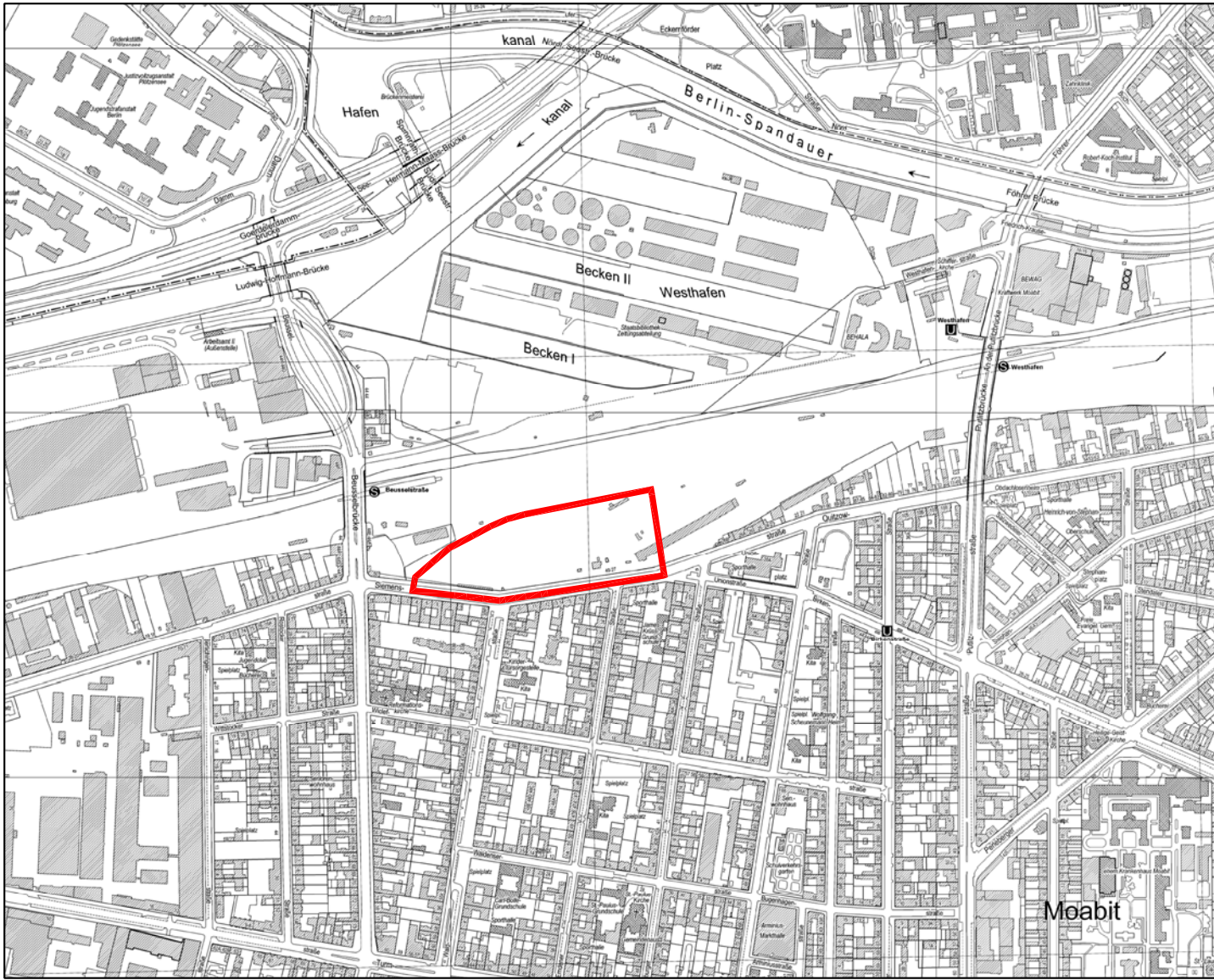
Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Keine
- b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:
Keine.

Berlin, den

Dr. Hanke
Bezirksbürgermeister

Gothe
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung



Übersichtskarte 1:10000

Textliche Festsetzungen

1. Auf den Baugrundstücken ist ein Großmarkt für Gastronomie und Handel zulässig. Ein Verkauf von Waren an Endverbraucher ist nicht zulässig. Innerhalb der Fläche ABCDA ist eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 60,0 m über NHN zulässig. (§ 12 BauGB)

2. Östlich des Gebäudes des Großmarktes ist unmittelbar an das Gebäude anschließend und in Fortsetzung der Fassade zur Siemensstraße eine Mauer mit einer OK von mindestens 46,0 m über NHN und maximal 48,0 m über NHN bis zur östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. In dieser Mauer kann ausnahmsweise ein Tor mit einer Größe von maximal 12,0 m Breite und 5,0 m Höhe im Zusammenhang mit der Einrichtung einer gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 ausnahmsweise zulässigen temporären Zufahrt zugelassen werden. (§ 12 BauGB)

3. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen darf auf der Fläche cdefg durch technische Aufbauten (wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsrohre) um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60 Grad hinter die zulässige Baugrenze zurücktreten. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen darf auf der Fläche cdefg durch Werbeanlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

4. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,97 entspricht, überschritten werden. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Zwischen den Punkten a und b sind Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) nicht zulässig. Ausnahmsweise können insgesamt maximal zwei Grundstückszufahrten bis zur Freigabe der Planstraße für den öffentlichen Verkehr zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass in der Zeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht mehr als vier LKW-Fahrten je Stunde und insgesamt nicht mehr als 14 Fahrten (= 7 LKW) erfolgen. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchsten denen von Heizöl EL sind. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

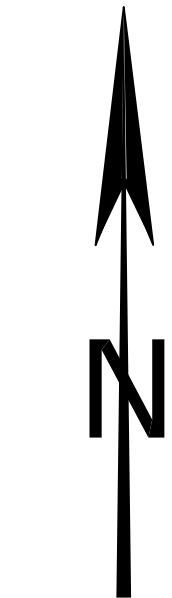
8. Zwischen den Punkten b und k ist eine Lärmschutzwand mit einer OK von 39,0 m über NHN und mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB(A) zu errichten. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Im Baufeld mit der Zweckbestimmung „Großmarkt für Gastronomie und Handel“ sind mindestens 7.040 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

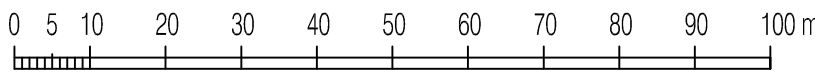
11. Zwischen den Punkten a1 und c ist auf der gesamten Länge in einem 1,50 m breiten Streifen eine Hecke mit insgesamt mindestens 140 Sträuchern zu pflanzen. Eine Unterbrechung der Heckenpflanzung kann ausnahmsweise im Zusammenhang mit der Einrichtung einer gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 ausnahmsweise zulässigen temporären Zufahrt zugelassen werden. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

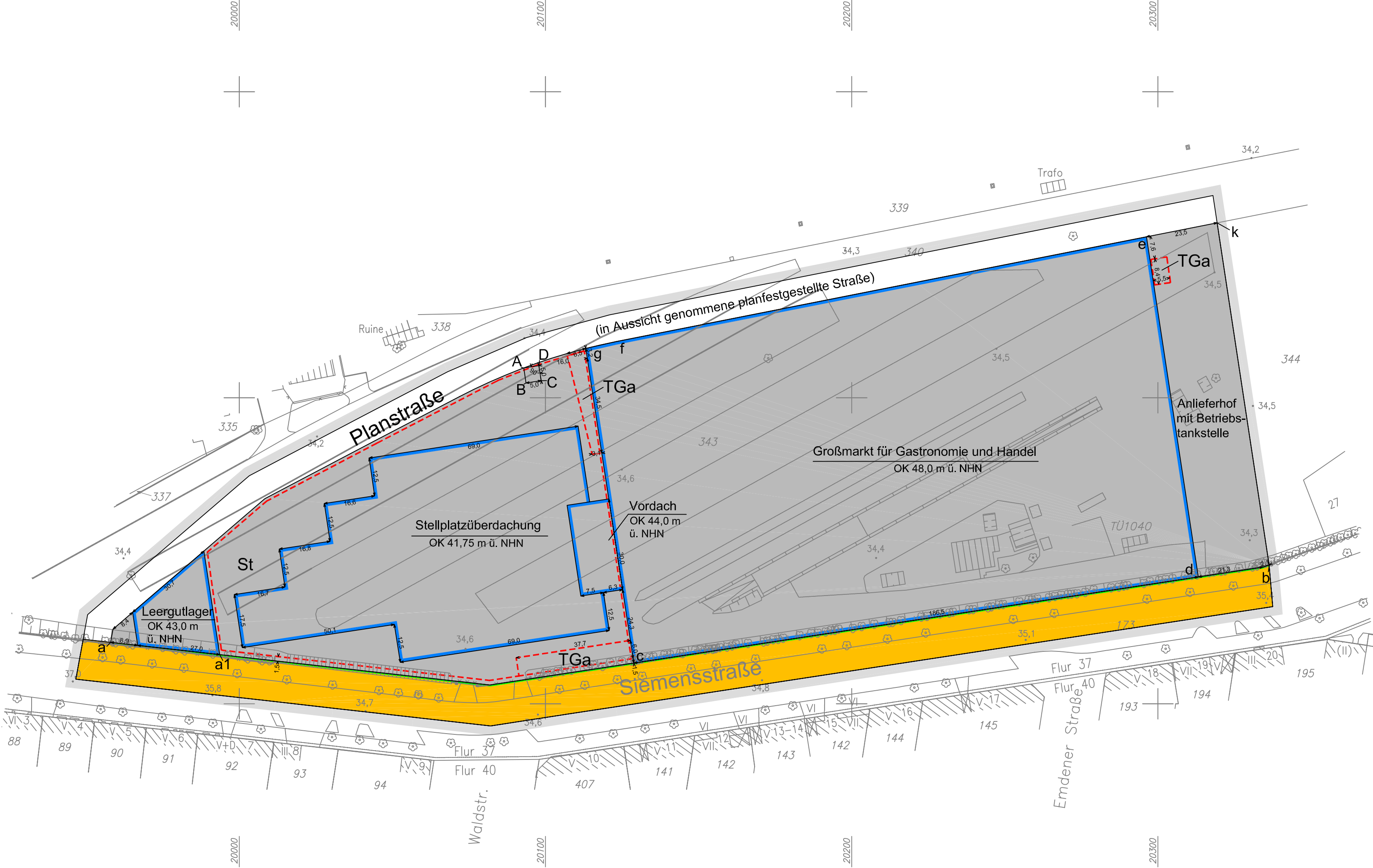


Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-45 VE

Maßstab 1:1000



Planunterlage: Zech & Ruth, ÖbVI
Stand 23.10.2009



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-45 VE

für das westlich des Grundstücks Siemensstraße 27 gelegene Flurstück 343 und eine Teilfläche der künftigen Planstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Großmarkt für Gastronomie und Handel	
Baugrenze	
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	
Oberkante	OK 13,50 m über festgesetztem Bezugspunkt

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 8 BauNVO)	
Straßenbegrenzungslinie	

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	
für Tiefgaragen	

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
---	--

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude	mit Geschosszahl und Durchfahrt	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		
Geländehöhe, Straßenhöhe	In Meter über NHN z.B.	35,4
Laubbaum		
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 60, 96, 9, Flur 10	
Grundstücksnummer	z.B. 49A	

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören Textliche Festsetzungen.

Vorhabenträger:
Hamburger Großmarkt GmbH
Friedenstraße 16
81671 München
Tel.: 089 / 41 306 0
Fax: 089 41 306 250
E-Mail: info@hamburger-cc.de

Für die vermessungsrechtliche Richtigkeit

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung

Amt für Planen und Genehmigen

Bezirksstadtrat

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Amt für Planen und Genehmigen

Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung

Anhörungsergebnis

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-45 VE (Hamberger)

In der Zeit vom 8. Mai 2009 bis einschließlich 10. Juni 2009 wurde im Stadtplanungsamt Mitte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-45 VE vom 08.05.2009 für eine Teilfläche des Grundstücks Siemensstraße 27-49 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Anzeigen in drei Tageszeitungen und über die Homepage des Bezirksamtes Mitte (Adresse: <http://www.berlin.de/ba-mitte/org/stadtplanung/bauleitplanung.html>) im Internet öffentlich bekannt gemacht.

Neben dem o. g. Bebauungsplanentwurf wurden die Begründung vom 30.04.2009 sowie die Vorhabenpläne der Hamberger Großmarkt GmbH präsentiert.

In die im Rahmen der Bürgerbeteiligung ausgelegte Unterschriftenliste haben sich 20 Bürger eingetragen. Es wurden insgesamt 37 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Diese enthielten Ausführungen zu nachfolgend aufgeführten Themenbereichen, zu denen nach Abwägung aller Belange wie folgt Stellung genommen wird:

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Bürger 1	28.05.2009	Der Bau des Gastro-Marktes wird grundsätzlich abgelehnt, weil dieser stadtoökologisch sinnvoller auf dem Gelände des Frucht-/Gemüse-Großmarkts durchgeführt werden kann. Ein Stadtteil mit großen sozialen Problemen würde durch den wachsenden KfZ-Verkehr (Lärm, Abgase, Gefährdung Fußgänger und Radfahrer) in unnötiger Weise belastet, Immobilienbesitz und Wohnqualität entwertet. Ich plädiere stattdessen für die Ausweisung des betroffenen Bereichs als <i>Kleingartenfläche</i> oder <i>Parkanlage/Spielanlage</i> für die Anwohner des Gebiets.	Den Ausführungen/ Anregungen kann nicht gefolgt werden. Die Planung des Gastronomie-Großmarkts steht in engem Zusammenhang mit der Neuordnung der gesamten ehemaligen Bahnflächen nördlich des Straßenzuges Siemensstraße/ Quitzowstraße. Zur Entlastung der Anwohner an diesem Straßenzug plant das Land Berlin den Neubau einer Straße am zukünftigen Südrand der Bahnflächen, der in seinem östlichen Abschnitt zwischen Perleberger Straße und Wilhelmshavener Straße bereits weitgehend fertiggestellt ist. Eine solche Lösung ist nur tragfähig, wenn die dabei entstehenden Flächen zwischen der Planstraße und dem Straßenzug Siemensstraße/ Quitzowstraße zu hohen Anteilen einer städtebaulich und wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zugeführt werden. Die Erschließung des Vorhabens soll lediglich temporär bis zur Fertigstellung der Planstraße über die Siemensstraße erfolgen, dabei wird sichergestellt, dass der nächtliche LKW-Verkehr nachbarverträglich begrenzt wird. Nach Realisierung der Planstraße erfolgt die Abwicklung der Erschließung für das geplante Vorhaben ausschließlich über die neue Planstraße. Durch die gleichzeitige Entlastung der Siemensstraße vom Durchgangs- und Lkw-Verkehr durch die Verlagerung auf die Planstraße ist eine grundlegende Verbesserung der Immissionssituation für die angrenzende Bebauung zu erwarten. Für die Anwohner des Gebiets ist unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend eine öffentliche Grünfläche (Moabiter Stadtgarten) geplant. Ein Ankauf des gesamten Grundstücks durch das Land Berlin zur Nutzung als öffentliche Grünfläche ist nicht möglich.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Falls dies trotz aller Bemühungen um ein ökologisches Flächenmanagement nicht möglich ist, wird eine grundlegende Überarbeitung der Planung gefordert: Verschiebung von Anlage und Gebäude nach Norden (ohne weiteres möglich) mit Belassung eines 5 – 10 m breiten Grünstreifens der ursprünglichen Struktur (Baumreihe, Böschungen, Wälle etc.).	Der Forderung kann nicht gefolgt werden. Eine Verschiebung des Vorhabens nach Norden ist nicht möglich. Die Nordgrenze des Grundstücks ist durch die Lage der Planstraße, welche sich unmittelbar an der Grenze zu den verbleibenden Bahnflächen befindet, bestimmt. Ein Abrücken des Gebäudes von der Siemensstraße würde zu einer deutlich ungünstigeren Gebäudekonfiguration führen, da das Gebäude entsprechend verlängert werden müsste. Eine solche Verlängerung lässt sich auf Grund des Grundstückschnitts und dem beidseitigen Erschließungserfordernis der Halle (getrennte Erschließung für Lieferanten und Kunden) jedoch nicht realisieren. Zur Kompensation sind nach derzeitigem Planungsstand u.a. eine Heckenpflanzung (z.B. Hainbuche , ca. 4,0 m hoch) entlang des Parkplatzes, eine teilweise Dachbegrünung des Großmarktgebäudes und eine abschnittsweise Fassadenbegrünung sowie die Pflanzung einzelner Bäume im Randbereich des Parkplatzes vorgesehen.
			Die derzeitige Planung ist mangelhaft, weil diese keinerlei Rücksicht auf die vorhandene wertvolle Vegetation nimmt und die Eingriffe vor Ort in keiner Weise ausgeglichen werden können. Die Vernichtung von über 130 gesunden Pyramidenpappeln, zweier großer Bäume auf dem Gelände nebst einer unbekannten Anzahl von Straßenbäumen kann nicht hingenommen werden.	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Vom Verlust betroffen sind 105 Pappeln und 1 Ahorn aus der Baumreihe an der südlichen Grundstücksgrenze zur Siemensstraße, die jedoch überwiegend stark oder sehr stark geschädigt sind und keine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten. Davon sind 103 Bäume nach der BaumSchV geschützt. Hinzu kommt der Verlust von 8 geschützten Bäumen auf dem Gelände des geplanten Großmarktes. Für die temporäre Zufahrt zum Anlieferungsbereich ist ein Straßenbaum zu fällen, der nicht nach der Baumschutzverordnung geschützt ist. Insgesamt sind demnach 111 nach BaumSchV geschützte Bäume vom Verlust betroffen. Die Pappelreihe im Bereich des zukünftigen Gebäudes

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				wurde in Vorbereitung der Planung und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Bruch- und Standsicherheit) durch einen unabhängigen öffentlich bestellten Baumgutachter untersucht und hinsichtlich ihres Zustands und ihres Erhaltungswerts beurteilt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die zu bewertende Pyramiden-Pappelreihe in einem nicht mehr verkehrssicheren sowie auch erhaltenswerten Zustand befindet. Etwa 65% der Bäume sind nach der Schadstufen-/ Vitalitätsbestimmung entsprechend den Kriterien nach der BaumSchVO Bln, den nicht ersatzpflichtigen Schadstufen 3 - sehr stark geschädigt- (> 60-90%) bzw. der Schadstufe 4 - absterbend bis tot – zuzuordnen. Daher ist die Erhaltung oder die Abwendung der Gefahren der vorwiegend nicht mehr verkehrssicheren Pyramiden-Pappeln, angrenzend an den öffentlichen Straßenraum der Siemensstraße, aus gutachterlicher Sicht mit zumutbarem Aufwand nicht möglich, zumal die vor ca. 60 Jahren gepflanzten Altbäume bereits ihre aufgrund ihres Standraumes erreichbare Lebenserwartung (Balder et.al. 1997, Pflanzenschutzamt Berlin) überschritten haben. Die Pappeln im Bereich des zukünftigen Parkplatzes wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts begutachtet. Die Standortbedingungen sind bei den Pappeln im Bereich des geplanten Parkplatzes mit denen im Bereich des geplanten Gebäudes vergleichbar, jedoch ist die Schädigung hier nicht so weit fortgeschritten. Die Bäume sind hier überwiegend der Schadstufe 2 zuzuordnen. Zum Ausgleich des durch die Beseitigung der noch nicht so stark geschädigten Pappeln und der Bäume auf dem Grundstück entstehenden Eingriffs (52 ersatzpflichtige Bäume) sind laut Ermittlung des Umweltberichtes nach der Baumschutzverordnung Berlin insgesamt 129 Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder eine

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				entsprechende Ausgleichsabgabe zu leisten. Da eine Ersatzpflanzung einer größeren Anzahl von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist, die Ausgleichsmaßnahmen aber bevorzugt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert werden sollen, werden zur Kompensation aller durch die Eingriffs- / Ausgleichbilanz für die jeweils betroffenen Schutzgüter ermittelten Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Es ist eine Teilbegrünung der zur Siemensstraße ausgerichteten Fassadenbereiche, eine teilweise Dachbegrünung des Großmarktgebäudes und die Pflanzung einer Hecke (z.B. Hainbuche, ca. 4,0 m hoch) entlang des Parkplatzes zur Siemensstraße sowie eine Pflanzung von einzelnen Bäumen im Randbereich des Parkplatzes geplant. Die Pflanzung einer Hecke, die die Thematik der Fassadenbegrünung nach Westen fortsetzt, bietet die Möglichkeit eines ganzjährigen Sichtschutzes (bei Verwendung geeigneter Arten, z.B. Hainbuche) und ist auch im Bereich der heutigen Böschung, die zukünftig teilweise durch eine Stützwand ersetzt wird, auf dem Niveau der Siemensstraße zu realisieren. Mit diesen Maßnahmen, können die durch die Eingriffs- / Ausgleichbilanz ermittelten Eingriffe in alle Schutzgüter vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.
			Außerdem würden sich die stadtklimatischen Verhältnisse in der benachbarten Wohngegend dramatisch verändern und verschlechtern. Die Entfernung der „Windschutz“-Baumreihe (Hauptwindrichtung Nordwest), die nachfolgende Versiegelung und die Eigenenergie-Erzeugung der Neubauten hätte	Den Ausführungen wird teilweise gefolgt. Eine negative Beeinflussung der mikroklimatischen Situation soll durch entsprechende Maßnahmen verhindert werden. Zwar wird die derzeit im Bereich der bestehenden Bahnanlage vorliegende Versiegelung der

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			eine erhebliche Temperaturerhöhung des gesamten Umfeldes zur Folge. Außerdem würde wegen der Eingriffe in das Landschaftsprofil besonders an dieser Stelle die Gefahr sogenannter „lokaler Sturmschäden“ wesentlich wachsen.	Flächen von 75% betriebsbedingt (erforderliche hohe Anteile von Erschließungs-/ Belieferungs- und Stellplatzflächen) durch das geplante Vorhaben erhöht. Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung ist jedoch vorgesehen das Dach der Halle partiell zu begrünen, was auf Grund der Wasserrückhaltung und Verdunstung auf diesen Flächen auch die zusätzliche mikroklimatische Belastung minimiert. Darüber hinaus ist die Begrünung von Teilabschnitten der Fassade vorgesehen, wodurch ebenfalls negative Klimabeeinflussungen abgemildert werden können. Einer als wesentlich befürchteten Erhöhung der Gefahr lokaler Sturmschäden durch den Entfall der Pappelreihe kann nicht gefolgt werden, da durch die Lage des geplanten Gebäude mit einer nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen Gebäudehöhe Winde aus der Hauptwindrichtung Nordwest abgemildert werden.
2.	Bürger 2	09.06.2009	Als Anwohnerin der Waldstraße erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Beusselstraße/Siemensstraße (1-45). Insbesondere spreche ich mich gegen die Fällung der Pappeln aus, da diese entscheidend für die Wohnqualität, unentbehrlich aus ökologischen Gründen und schallschluckend sind. Der Erholungsfaktor der in dem ansonsten eng bebauten Viertel würde rapide sinken. Vor kurzem sind erst eine größere Anzahl Akazien in der Waldstraße gefällt worden, eine weitere drastische Baum- und Grünreduzierung ist unzumutbar. Schon jetzt ist die Suche nach Nistplatzmöglichkeiten für Vögel äußerst schwierig. Und die Luft zum Atmen ist schon jetzt verbesserungsbedürftig.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Bäume). Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde untersucht, welche geschützten Vogelarten durch das Vorhaben betroffen sind. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Geltungsbereich 8 geschützte Arten als Brutvögel (4) bzw. als Nahrungsgäste (4) vorkommen. Mit Ausnahme des Steinschmätzers kann durch eine Bauzeitenregelung im Durchführungsvertrag für alle betroffenen Arten ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden. Für den Steinschmätzer ist eine Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG erforderlich. Insgesamt können die Beeinträchtigungen der Lebensräume allerdings für alle betroffenen Arten (auch den Steinschmätzer) durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Abwägung Stellungnahme Bürger 1) kompensiert werden.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Hinzu kommt eine immense Zunahme des Verkehrs vor unserer Tür. Insbesondere die temporären Zufahrten von der Siemensstraße aus sind eine unzumutbare Belastung für das Leben in unmittelbarer Nähe (Lautstärke, Abgase, Gefahrenquelle). Langfristig ist die Lärmbelästigung auch durch den Betrieb vor allem auch zu Nachtzeiten vorauszusehen. Derartig massive, ökologische und städtebaulich inakzeptable Bebauungsideen werden abgelehnt.	Wird teilweise berücksichtigt. Die Planung des Gastronomie-Großmarkts steht in engem Zusammenhang mit der Neuordnung der gesamten ehemaligen Bahnflächen nördlich des Straßenzuges Siemensstraße/ Quitzowstraße. Zur Entlastung der Anwohner an diesem Straßenzug plant das Land Berlin den Neubau einer Straße am zukünftigen Südrand der Bahnflächen, der in seinem östlichen Abschnitt zwischen Perleberger Straße und Wilhelmshavener Straße bereits weitgehend fertiggestellt ist. Durch die geplante Abwicklung der Erschließung für das geplante Vorhaben ausschließlich über die neue Planstraße und die dadurch bewirkte gleichzeitige starke Entlastung der Siemensstraße vom Durchgangs- und Lkw-Verkehr ist von einer grundlegenden Verbesserung der Immissionssituation für die südlich an die Siemensstraße angrenzende Bebauung ausgegangen. Die für das Vorhaben erstellten Verkehrsuntersuchung weist nach, dass der Betrieb des Vorhabens aus verkehrlicher Sicht sowohl bei einer Erschließung über die Planstraße, als auch bei einer ggf. erforderlichen temporären Erschließung über die Siemensstraße ohne Probleme möglich ist. Die geplante temporäre Erschließung des Grundstücks für einen Zeitraum von voraussichtlich maximal eineinhalb Jahre stellt sich nach Aussagen des beauftragten Verkehrsgutachters in Bezug auf die Aspekte Verkehrsablauf und Verkehrssicherheit als unproblematisch dar. Die Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Siemensstraße durch das Vorhaben, die in der Anlaufphase nur ca. 50% (= 1.020 KFZ / 24h) der für den späteren Vollbetrieb (über die Planstraße) zu erwartenden Verkehre entspricht, liegt

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				bei ca. 5% und damit im Rahmen der täglichen Schwankungsbreite des Verkehrs. Die Grundstückszufahrten können den Verkehr mit nur geringen Wartezeiten bewältigen. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit empfiehlt der Gutachter, den entlang der Siemensstraße bestehenden Radweg im Bereich der temporären Zufahrten besonders kenntlich zu machen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein konfliktfreier Betrieb des Vorhabens bei Erschließung über die Planstraße sowohl tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr), als auch nachts – und unter Berücksichtigung der geplanten Anlieferung ab 02:30 Uhr - möglich ist. Im Falle einer temporären Erschließung über die Siemensstraße weist die Untersuchung nach, dass tagsüber die einschlägigen Richtwerte der DIN 18005 im südlich angrenzenden Mischgebiet eingehalten werden. In der Nacht wird der LKW-Verkehr durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf ein Maß begrenzt, dass keine wesentlichen Überschreitungen der Richtwerte erfolgt.
			Eine derart flächendeckende Versiegelung von Boden fördert zudem klimatische Verschlechterung des Viertels (weitere Hitze, keine Versickerungsmöglichkeit des Wassers ...). Solche Planungen sollte moderne Stadtplanung getrost zum Altpapier geben.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Klima, Versiegelung).
3.	Bürger 3	05.06.2009	Wir – die nachfolgend Unterzeichnenden – wehren uns gegen die ersatzlose Fällung der Baumreihe auf der Südseite des Baugrundstücks (Pappelreihe). Wir protestieren ebenfalls gegen die Anordnung des Leergutlagers direkt gegenüber der Wohnbebauung. Das Lager kann – ohne funktionelle Einschränkung – ebenso gut in	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Bäume). Aus funktionalen Erwägungen kann das Leergutlager nicht im Bereich des Hauptbaukörpers angeordnet werden. Zur Prüfung der Auswirkungen des geplanten

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			großem Abstand von den Wohnhäusern errichtet werden!	Vorhabens wurde u.a. eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens hinsichtlich der bestehenden Nutzungen prüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei Erschließung über die Planstraße aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte verursacht. Hierbei wurden auch die Emissionen des Leergutlagers berücksichtigt.
4.	Bürger 4	10.06.2009	Wir lehnen den Bau des Marktes für Gastronomieartikel aus grundsätzlichen Gründen ab. Ein Markt dieser Größenordnung ist stadtkologisch sinnvoller auf dem Gelände des Frucht-/Gemüse-Großmarkts unterzubringen. Ein Stadtteil mit ohnehin schon großen sozialen Problemen würde durch den damit wachsenden KfZ-Verkehr verbunden mit einer erheblichen Lärm- und Abgasentwicklung unnötig belastet.	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Standort) und 2 (Verkehr).
			Im Planwerk Westraum und in der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung sind öffentliche Grünflächen dargestellt. Wir schlagen auf dieser Fläche daher die Anlage einer Parkanlage mit Spielflächen vor.	Ungeachtet der Darstellungen im Planwerk Westraum und in der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung wird für den Bereich des Plangebietes ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin durchgeführt. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan gibt einen Überblick über die wichtigsten Planungsziele der Stadt und wird durch Änderungsverfahren ständig aktuell gehalten. Für das Plangebiet sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan eine Bahnanlage und die Siemensstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Zukünftig sollen gewerbliche Bauflächen sowie die Planstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße nördlich der gewerblichen Bauflächen dargestellt werden. Diese Darstellungen entsprechen den Entwicklungszielen des Landes Berlin für diesen Bereich. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Grünfläche dargestellt, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens (II-189) derzeit planungsrechtlich gesichert wird. Die Darstellungen der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung sind nicht um-

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Falls dies trotz aller Bemühungen um ein ökologisches Flächenmanagement nicht möglich ist, fordern wir eine grundlegende Überarbeitung der Planung: Verschiebung von Anlage und Gebäude nach Norden (ohne weiteres möglich) mit Belassung eines 5 - 10 m breiten Grünstreifens der ursprünglichen Struktur (Baumreihe, Böschungen, Wälle etc.). Die derzeitige Planung ist mangelhaft, weil diese keinerlei Rücksicht auf die vorhandene wertvolle Vegetation nimmt und die Eingriffe vor Ort in keiner Weise ausgeglichen werden können. Die Vernichtung von über 130 gesunden Pyramidenpappeln, zweier großer Bäume auf dem Gelände nebst einer unbekannten Anzahl von Straßenbäumen kann nicht hingenommen werden und widerspricht dem Minimierungsgebot des Naturschutzgesetzes.	setzbar, weil ein Grundstücksankauf in dieser Größenordnung durch das Land Berlin nicht möglich ist. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Standort). Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Bäume).
			Außerdem würden sich die stadtklimatischen Verhältnisse in der benachbarten Wohngegend dramatisch verändern und verschlechtern. Die Entfernung der Baumreihe (Hauptwindrichtung Nordwest), die nachfolgende Versiegelung und die Eigenenergie-Erzeugung der Neubauten hätten eine erhebliche Temperaturerhöhung des gesamten Umfeldes zur Folge.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Klima, Versiegelung).
5.	Bürger 5	08.06.2009	Wir machen folgende Einwendungen zum o.g. B-Plan. Wir kritisieren, dass das Verkehrs- und das Schallgutachten noch nicht vorliegen und auch nicht der Umweltbericht. Es ist notwendig, so viel Niederschlagswasser wie möglich auf dem Grundstück zu versickern, deshalb sollte mehr Begrünung	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich am Anfang seines Verfahrens. Im Rahmen der weiteren Planungsverlaufs werden u.a. ein Verkehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung sowie der Umweltbericht erarbeitet und in die Planung einfließen. Wird teilweise berücksichtigt. Es ist geplant das Dach des Hauptbaukörpers partiell

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			vorgesehen werden, auch ebenerdig bei den Parkplatzflächen. Dachbegrünung unter der Solaranlage ist möglich, um das Stadtklima durch mehr Verdunstung zu verbessern. Es muss dafür gesorgt werden, dass die Entlastung der Siemensstraße durch die Planstraße ebenso ausfällt wie die Entlastung der Quitzowstraße (Prognose: statt 14.000 Autos nur noch 600 täglich). Eine Erschließung von der Siemensstraße her kann nicht zulässig sein, auch nicht vorübergehend. Anlieferungszeiten ab 4 Uhr dürfen nicht genehmigt werden. Auslieferung ab 6 Uhr ist gegenüber von Wohnungen ebenfalls nicht vertretbar. Das Wohngebiet muss vor diesen starken	zu begrünen, was auf Grund der Wasserrückhaltung und Verdunstung auf diesen Flächen auch das Mikroklima des Bereichs positiv beeinflusst. Darüber hinaus ist die Begrünung von Teilabschnitten der Fassade vorgesehen, wodurch ebenfalls Verbesserungen des Stadtklimas bewirkt werden können. Eine Versickerung des verbleibenden Niederschlagswassers wird voraussichtlich auf Grund der bestehenden Bodenbelastungen nicht möglich sein. Eine Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren. Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Neben der starken Reduzierung der Frequentierung durch den Neubau der Planstraße (von ca. 21.000 KFZ / 24 h auf ca. 3.200 bis ca. 7.000 KFZ / 24 h je nach Straßenabschnitt im Jahr 2015) wird die Siemensstraße durch eine Verengung im Kreuzungsbereich mit der Planstraße verkehrsberuhigt (Tempo 30 Zone). Eine mit dem östlichen Abschnitt der Quitzowstraße vergleichbare Reduzierung der Verkehrsmengen auf ca. 700 KFZ / 24 h (Zielwert 2015) kann für die Siemensstraße nicht erzielt werden. Im Gegensatz zum östlichen Abschnitt der Quitzowstraße, die in diesem Bereich nur noch eine Erschließungsfunktion für die direkten Straßenanlieger hat, dient die Siemensstraße auch zukünftig weiterhin der Erschließung der südlich gelegenen Blöcke. Im westlichen Teilabschnitt der Quitzowstraße, die ebenfalls eine Erschließungsfunktion für den Bereich Stephanstraße aufweist, liegen die Verkehrsmengen im übrigen bei ca. 3.200 KFZ / 24 h (Zielwert 2015). Siehe Abwägung Bürger 2 (temporäre Erschließung). Wird nicht berücksichtigt. Das südlich an die Siemensstraße angrenzende Gebiet ist planungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen. Im

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Verkehrsemissionen, (Lärm, Feinstaub, Abgase) geschützt werden.	Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die u.a. die Prüfung der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte für angrenzende sensible Nutzungen beinhaltet. Bestandteil der Untersuchung sind auch die ab 02:30 Uhr vorgesehen Anlieferungen des geplanten Vorhabens. In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben bei Erschließung über die Planstraße aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte verursacht, da die maßgeblichen Richtwerte unter Berücksichtigung aller vom Vorhaben ausgehenden Emissionen sowohl tagsüber, als auch nachts eingehalten werden. Siehe auch Abwägung Stellungnahme Bürger 2 (temporäre Erschließung). Durch die Verlagerung des Durchgangs- und Lieferverkehrs von der Siemensstraße auf die Planstraße erfolgt im Zuge der Neuordnung des Bereichs eine Entlastung des Wohngebiets von Verkehrsemissionen.
			Die An- und Auslieferung ab 6 Uhr von 19 LKW-Buchten kann nicht zwischen dem Gebäude und dem Moabiter Stadtgarten liegen. Sie muss an die Nordseite des Gebäudes verlagert werden, sonst wird die öffentliche Investition für die Grünfläche komplett entwertet. Technische Anlagen (z.B. Lüftungen der Kühlung) auf dem Dach dürfen keine weiteren Lärmemissionen abgeben.	Wird nicht berücksichtigt. Das Vorhabengrundstück soll zum geplanten Park (Moabiter Stadtgarten) mit einer Mauer abgegrenzt werden, die in die Gestaltung der Parkanlage eingebunden werden kann. Das schalltechnische Gutachten weist nach, dass die durch das Vorhaben verursachten Immissionen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit 47 dB(A) deutlich unterhalb des einschlägigen Richtwertes (55 dB(A)) liegt. Wird teilweise berücksichtigt. Die Technische Anlagen (z.B. Lüftungen der Kühlung) auf dem Dach des geplanten Vorhabens waren ebenfalls Bestandteil der Prüfungen der schalltechnischen Untersuchung. Die Schalltechnische Untersuchung be-

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Die Pappelallee (mindestens 135 Großbäume)-darf nicht abgeholzt werden, um nur 4-5 Meter Baufläche zu gewinnen. Das Stadtbild wird von dieser typischen bahnbegleitenden Baumreihe geprägt, die als markante Landschaftsstruktur die Charakteristik des Raumes ausmacht. Falls Säume geschädigt sind, müssen sie ergänzt werden. Zudem sind sie als Sichtschutz für die Wohnungen wichtig. Argumente für den Erhalt der Baumreihe liefert das Landschaftsprogramm wie im B-Plan auf den Seiten 9 und 10 dargelegt (zusätzliche Lebensräume, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen, prägende Landschaftselemente). Ein weiteres Argument dafür ist auch, eine Entwertung des Wohnens an der Siemensstraße in einem Quartier mit besonderem Entwicklungsbedarf zu verhindern.	nennt hierfür emissionsarme Anlagen, welche durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gesichert werden. Bei einem Einsatz entsprechender Anlagen liegen die Gesamtemissionen des Vorhabens in einem Bereich, der die Einhaltung der einschlägigen Richtwerte der DIN 18005 im südlich angrenzenden Mischgebiet sicherstellt. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Bäume).
			Die beiden geplanten, aber im B-Plan-Entwurf noch nicht konkretisierten Werbeflyer werden das Stadtbild massiv beeinträchtigen, Hier muss das denkmalgeschützte Stellwerk und die Pappelallee in ihrer Wirkung geschützt werden.	Wie in der Begründung erläutert ist, werden Stellung und Ausprägung von Werbeanlagen im weiteren Verfahren konkretisiert. Aspekte zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des Stadtbilds als auch der denkmalgeschützten Anlagen werden dabei berücksichtigt. Nach derzeitigem Planungsstand ist nur noch ein Werbeflyer am nördlichen Grundstücksrand vorgesehen.
6.	Bürger 6 (32 Bürger, Siemensstr. 11)	Email vom BA am 09.06.2009	Wir sind Anwohner der Siemensstraße (10551, Moabit). Für den Bau des Gastronomiemarkts auf dem ehemaligen Güterbahnhof sollen 135 Pappeln gefällt werden. Diese Bäume stellen in gewisser Weise das „Gesicht“ der Siemensstraße dar, das durch ihre Abholzung unwiderruflich entstellt werden	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Bäume). Für die Fällung der unter die Berliner Baumschutzverordnung fallenden Bäume sind vom Vorhabenträger entsprechende Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen zu leisten.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			würde. Die Bäume sorgen für bessere Luft, sie stellen die grüne Lunge der Straße dar. Abgesehen von den konkreten Ökologischen Auswirkungen - die geplante Beseitigung der Bäume scheint auch nicht mit den Grundsätzen der Berliner Stadtbegrünung im Einklang zu stehen. Dazu die <i>Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin</i> (Berliner Baumschutzverordnung - BaumSchVO), § 2: (1) Geschützt sind: 1. alle Laubbäume, 2. die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie 3. die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80cm, gemessen in einer Höhe von 1,30m über dem Erdboden. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Baume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Das gilt auch für Bäume auf Privatgelände. Die negative Wirkung auf das Biotop des Güterbahnhofsgeländes würde nicht zuletzt eine weitere Beeinträchtigung der Lebensqualität nach sich ziehen: Die Baume beherbergen eine vielfältige Vogelwelt. Die Sicht auf die Halle könnte durch die Pappelreihe gemildert werden. Die Bewohner der straßenzugewandten Wohnungen, die ja ohnehin eine Verschlechterung der Lichtverhältnisse hinzunehmen haben, würden nicht noch zusätzlich unter dem Anblick leiden.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 2 (Artenschutz).
			Von dem Problem des Lärms sind besonders die Bewohner der Nummern 1-11, (Tiefgarage, Kundenparkplatz, Leergutannahme) sowie der Nrn. 19 und 20 (Anlieferung) betroffen. Der überdachte Kundenparkplatz (man denke an Einkaufswagen und Palettenhubwagen samt Inhalt!) dürfte zu den Seiten hin ebenfalls Lärm emittieren. Für den Anlieferverkehr wird mit	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die sämtliche Bereiche des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Einhaltung der Richtwerte für angrenzende sensible Nutzungen prüft. Inhalt der Untersuchung sind auch die Liefer- und Nutzungszeiten

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			ca. 100 LKWs, für den Abholverkehr mit ca. 4 - 800 Kundenfahrten (Kleintransporter, LKWs) täglich gerechnet. Für die unmittelbaren Nachbarn der geplanten Halle (Nrn. 11-20) tragen möglicherweise auch Kühl- bzw. Lüftungssysteme auf dem Hallendach zur Belästigung bei. Wir haben dazu folgende Fragen und Einwände: ▪ Wir bitten um detaillierte Informationen über sonstige Lärmbelästigung wie z.B. Kühlsysteme, Ladetätigkeiten, auch nachts und am Wochenende, bei Zulieferung und Abholung. ▪ Was wird aus der Siemens-Quitowstraße - Verkehrsberuhigung bzw. Rückbau des Straßenzuges? ▪ Die Bepflanzung der neuen "Planstraße" (Ellen-Epstein-Straße) kann kein Ausgleich für die Abholzung der Pappeln für die Anwohner der Siemensstraße sein, da die neuen Bäume von der riesigen Halle verdeckt werden. Zudem reicht ihr ökologischer Wert auf längere Zeit nicht an den der vorhandenen ausgewachsenen Pappeln heran.	und die Kühl- und Klimatisierungsanlagen des geplanten Vorhabens. Siehe hierzu auch Abwägung Stellungnahmen Bürger 2 und 5 (Immissionsschutz). Neben der starken Reduzierung der Frequentierung durch den Neubau der Planstraße wird die Siemensstraße durch eine Verengung im Kreuzungsbereich mit der Planstraße verkehrsberuhigt und als Tempo 30 Zone gestaltet. Diese Planung ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sondern des für die Planstraße durchgeführten Planfeststellungsverfahrens. Für die Fällung der unter die Berliner Baumschutzverordnung fallenden Bäume sind vom Vorhabenträger entsprechende Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen zu leisten. Gleiches gilt für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben, die im Rahmen des Umweltberichts erfasst und bilanziert werden. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz weist nach, dass ein vollständiger Ausgleich des entstehenden Eingriffs auf dem Grundstück möglich ist. Hierzu sind u.a. eine partielle Dach- und Fassadenbegrünung des Großmarktes und Heckenpflanzungen entlang des Parkplatzes zur Siemensstraße geplant, um die potentiellen Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebiete zu minimieren.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			- Die Tiefgarage wird den Grundwasserspiegel erheblich absenken. Bedeutet das, dass man das Absterben der Baume vorsätzlich in Kauf nimmt? - Werden dadurch nicht noch mehr Bäume in der Umgebung (Siemensstraße, Waldstraße, Emdener Straße) gefährdet? - Wie sieht es mit den Auswirkungen auf die Stabilität der umliegenden Häuser aus? Wir, die Unterzeichner, fordern - die Baumreihe zu erhalten, indem die Halle und die übrige Bebauung entsprechend zurückgesetzt wird, und den Bau der Tiefgarage noch einmal zu überdenken.	Der Bau der Tiefgaragen ist auch unter Vermeidung von erheblichen Grundwasserabsenkungen möglich. Die Genehmigungen für Eingriffe in das Grundwasser sind bei den zuständigen Behörden zu beantragen. Die Stabilität umliegender Häuser wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Den Forderungen kann nicht gefolgt werden: Siehe Abwägung zu den einzelnen Fragestellungen der Stellungnahme oben.
7.	Bürger 7	01.06.2009	Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan 1-45 VE. Das gestellte Bauvorhaben weist erhebliche Planungsmängel auf. Zunächst nehmen wir Bezug auf die räumliche Anordnung der Baumaßnahme. Gegenüber der geplanten Halle befindet sich eine Grundschule, die James-Krüss-Schule. Laut Planung des Bezirks Mitte soll im Anschluss an das Grundstück in östlicher Richtung ein Park für Familien mit Kindern errichtet werden. Die Errichtung einer Großmarkthalle gefährdet sowohl die Kinder durch Lärm, Gefährdung durch LKW und Transporter im Straßenverkehr sowie durch Abgase. Das gleiche gilt für die Anwohner der anliegenden Emdener Strasse und Siemensstr. als auch Waldstr. (mit mehreren Kindertagesstätten) und Spielstätten und SOS Kinderdorf. Der OT Moabit hat sich vom Mauerbezirk gewandelt zu einem Bezirk mit vielen Kindern und jungen Familien. Ihre Planung würde dies unmöglich machen. Das Innenministerium, etc. die beliebten Spreelagen und die geplante Sanierung der Turmstr. sind sehr positive Entwicklungen, die den Ortsteil dieses Gebietes weiter aufwerten.	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die Planung des Gastronomie-Großmarkts steht in engem Zusammenhang mit der Neuordnung der gesamten ehemaligen Bahnflächen nördlich des Straßenzuges Siemensstraße/ Quitzowstraße. Zur Entlastung der Anwohner an diesem Straßenzug plant das Land Berlin den Neubau einer Straße am zukünftigen Südrand der Bahnflächen, der in seinem östlichen Abschnitt zwischen Perleberger Straße und Wilhelmshavener Straße bereits fertig gestellt ist. Eine solche Lösung ist nur tragfähig, wenn die dabei entstehenden Flächen zwischen der Planstraße und dem Straßenzug Siemensstraße/ Quitzowstraße zu hohen Anteilen einer städtebaulich und wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zugeführt werden. Durch die geplante Abwicklung der Erschließung für das geplante Vorhaben ausschließlich über die neue Planstraße und die gleichzeitige Entlastung der Siemensstraße vom Durchgangs- und Lkw-Verkehr erfolgt eine grundlegende Verbesserung der Immissionssituation sowie eine starke Minderung potenzieller Verkehrsgefährdungen im Zusammenhang

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Sie vernichten durch Ihre Raumplanung die positiven Investitionen in diesen Ortsteil. Es besteht keinerlei Notwendigkeit die Großmarkthalle hier zu bauen, denn es existieren genügend Ausweichflächen, in denen diese Beeinträchtigungen nicht vorhanden wären, darunter die Gewerbegebiete in Spandau, z.B. gegenüber des Gerichtes (keine Anwohner – ehemaliger Güterbahnhof), oder auf den Fläche des heutigen Tegeler Flughafens, der 2011 schließt oder auch weiter westlich im reinen Gewerbegebiet von Moabit westlich der Beusselstr. Außerdem hat die Stadt Berlin genügend Möglichkeiten in den Randbezirken der Stadt Die historische Entwicklung ist aufgrund der Mauer weiter fortgeschrieben gewesen, da sich zu diesem Zeitpunkt Gewerbebetriebe entlang des Kanals angesiedelt hatten. Ursprünglich war die historische Entwicklung 1900-1920 zustande gekommen, weil die Großbetriebe Siemens, Borsig damals noch fuß- und radläufige Arbeiterbezirke benötigten, weil Tegel etc. noch nicht so stark besiedelt waren. Heutzutage liegt im Moabit im Herzen von Berlin. Arbeiter für diese Betriebe werden nur noch in weit geringerem Umfang benötigt, der schon in Tegel und Siemensstadt selber befriedigt ist. Es wohnen zunehmend junge Familien in den Wohnungen der gepflegten Altbauten. Auch schreitet die Sanierung weiterer Altbauten langsam aber stetig voran. Die sozial benachteiligten Lagen verlagern sich zunehmend nördlich nach Wedding und südlich nach Neukölln. Wir und viele unserer Freunde sind junge deutsche Akademiker, die im Innenministerium oder in den Dienstleistungszentren an der Spree oder in Mitte arbeiten und die Nähe und den Altbaucharakter von Moabit schätzen und wie in Prenzlauer Berg weiter fördern möchten. Das historische Bauchgefühl kann nicht Grundlage einer Stadtplanung sein, die vollkommen die positive Entwicklung in diesem Kiez und die neuen Tatsachen übergehen, die sich nach Maueröffnung und langsamer Konsolidierung für die zentrale Lagen des Ortsteils Moabit ergeben haben. Sie setzen ohne Notwendigkeit und in Abkehr der bisherigen	mit der Verkehrsberuhigungsmaßnahme für die südlich angrenzenden Wohnquartiere. Lediglich aufgrund der parallel laufenden Planungen der neuen Straße als auch des geplanten Großmarktes kann es zu einer temporär begrenzten Nutzung der Siemensstraße zur Erschließung des Vorhabens kommen. Die Neuordnung erfolgt gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) Berlin, der als vorbereiteter Bauleitplan einen Überblick über die wichtigsten Planungsziele der Stadt gibt und wird durch Änderungsverfahren ständig aktuell gehalten. Für das Plangebiet werden gewerbliche Bauflächen sowie die Planstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße nördlich der gewerblichen Bauflächen dargestellt. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Grünfläche dargestellt, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens (II-189) derzeit planungsrechtlich gesichert wird. Da das Vorhaben die durch entsprechende rechtliche Vorschriften gesicherten Emissionsgrenzwerte gegenüber den benachbarten Wohnquartieren einhalten muss und die Verkehrssituation an der Siemensstraße durch die Planstraße insgesamt deutlich verbessert wird, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der benachbarten Quartiere zu rechnen.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			positiven Stadtplanungsmaßnahmen für Moabit auf eine negative Entwicklung. Als Familie mit Kind und einer Eigentumswohnung in der Emdener Str. beantragen wir die Ablehnung der Baumaßnahme aufgrund erheblicher Beeinträchtigung unserer Lebensumstände und unseres Eigentums ohne jede Notwendigkeit, sowie die Erörterung der Erweiterung des Parks bis zur Brücke Beuselstraße.	
8.	Bürger 8 (2 Bürger)	09.06.2009	Wir, als Anwohner der Emdener Straße, sehen uns direkt mit den geplanten Veränderungen in der Siemensstraße konfrontiert, Jeden Morgen laufen wir die Siemens Straße entlang, und wollen keinen lärmenden, stinkenden Großmarkt, der die uns jetzt gebotene Ruhe durch ständige LKW- An- und Abtransport zerstören würde.	Siehe Abwägung der vorangegangenen Stellungnahme.
			Wir sind strickt dagegen, die Pappelallee zu beseitigen. Es handelt sich beim Gebiet Siemensstraße um ein ohnehin sozialschwaches Gebiet (siehe den Berliner Sozialstrukturatlas). Alle Maßnahmen, die die Attraktivität dieses Gebietes weiter mindern, sind zu vermeiden. Die positive Wirkung des neuen Stadtgartens wurde zudem erheblich gemindert wenn gleichzeitig die Pappelreihe zerstört würde. Die Zerstörung Ist durch eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht gerechtfertigt. Zudem ist es jenseits unseres Verständnisses, so wunderschöne und alte Werke der Natur zu zerstören. Eine Neubepflanzung wirkt dagegen ja schon lachhaft. Und das alles wegen drei Metern zusätzlicher Baufläche!!!! Wir haben aus den Medien entnommen, das die Regierung Moabit zukunftsorientiert attraktiver für seine Anwohner gestalten will. Dabei die Bäume anzuholzen, ist jawohl kontraproduktiv	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Bäume).
9.	Bürger 9	08.06.2009	Hiermit erhebe ich Einspruch zur beabsichtigten Fällung der Pappelallee in der Siemensstraße. Südlich der Straße befindet sich ein Wohngebiet. Die Lebensqualität dort ist wesentlich ge-	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Bäume). Auf Grundlage der Ergebnisse des Baumgutachtens ist die Erhaltung oder die Abwendung der Gefahren der

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		10.06.2009	prägt von den Straßenbäumen und (in den schmalen Straßen) den Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Durch den geplanten Betrieb eines Gastronomiegroßmarktes ist ohnehin mit einer optischen Beeinträchtigung sowie mit erhöhten Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche) für die Anwohner in der Siemensstraße und den abzweigenden Nebenstraßen zu rechnen. Eine Vegetation an BEIDEN Seiten der Straße, insbesondere durch HOHE Bäume, könnte dazu beitragen, diese Verschlechterung der Wohnsituation zu mildern. Die neue große Halle würde den Blick von Süden erheblich beeinträchtigen und die Wohnqualität in den angrenzenden Bauten mindern. Die Beseitigung von Straßenbäumen ist durch einen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks nicht gerechtfertigt. Gerade die bestehende Pappelreihe würde zur Milderung des harten Übergangs vom Wohn- zum Gewerbegebiet beitragen. Es handelt sich beim Gebiet Siemensstraße um ein derzeit sozial schwaches Gebiet. Alle Maßnahmen, die die Attraktivität dieses Gebietes weiter verringern, sind zu vermeiden. Die positive Wirkung des neuen Stadtgartens würde zudem erheblich gemindert, wenn gleichzeitig die Pappeln gefällt würden. Die Abholzung der Pappelreihe ist deshalb unbedingt zu vermeiden. Die vorgesehene Baugrenze auf der Südseite sollte dazu um mindestens fünf Meter nach Norden versetzt werden. Es ist zu prüfen, ob die Pappelreihe als eine berlinspezifische Randabgrenzung von Gewerbe- und Bahngrundstücken unter Schutz gestellt und dementsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet werden kann, um dauerhaft Ersatzpflanzungen bei Abgängen zu gewährleisten. Ergänzend zu meinem Einspruch zu beabsichtigten Fällung der Pappelallee in der Siemensstraße (vorgestern persönlich abgegeben) möchte ich noch nach den geplanten Geschäftszeiten des Gastronomiegroßmarktes fragen. Ich darf doch wohl davon ausgehen, dass in unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes die Betriebsgeräusche nur zu Zeiten erfolgen, die den Tagesrhythmus der Anwohner (in mei-	vorwiegend nicht mehr verkehrssicheren Pyramiden-Pappeln aus gutachterlicher Sicht mit zumutbarem Aufwand nicht möglich. Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe sollen das Dach und die Fassade des Hauptgebäudes teilweise begrünt werden, eine Hecke mit einer Höhe von ca. 4 m entlang des Parkplatzes sowie einzelne Bäume im südlichen Randbereich des Parkplatzes angepflanzt werden. Mit diesen Maßnahmen kann sowohl der Eingriff in Natur- und Landschaft vollständig ausgeglichen werden, als auch die Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild minimiert werden. Das Plangebiet ist durch die Deutsche Bahn AG an den Vorhabenträger veräußert worden, der die Gewerbebrache auf der Basis der Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (gewerbliche Bauflächen sowie die Planstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße nördlich der gewerblichen Bauflächen, östlich an das Plangebiet angrenzend eine Grünfläche) nutzen möchte. Auf der Grundlage dieser angestrebten Arrondierung erfolgt mit der Siemensstraße als Grenze ein nutzungs- wie baustruktureller Wechsel von den südlich angrenzenden Wohnquartieren zu den nördlich geplanten gewerblich genutzten Gebieten, der sich auch in der geplanten Struktur widerspiegelt. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Immissionsschutz, Lieferzeiten).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			nem Haus wohnen beispielsweise auch Kleinkinder) nicht beeinträchtigen? Nach telefonischer Auskunft: Bedenken gegen lange Öffnungszeiten (6-20h, Frischeanlieferung 4-10h) wegen Beeinträchtigung des Tagesrhythmus in Wohngebieten durch Geräusche.	
10.	Bürger 10	09.06.2009	Hiermit wende ich zum o.g. B-Plan folgendes ein. Ich kritisiere ausdrücklich, dass der Umweltbericht, das Verkehrs- und das Schallgutachten zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Verfahrens nicht vorliegen. Ich wende mich gegen die Fällung der schützenswerten Pappelallee mit über 135 Großbäumen, um den Baukörper der Halle des Großmarktes bis direkt an die Grundstücksgrenze zu errichten. In der Siemensstr. wird das Stadtbild entlang des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit wesentlich von dieser typischen, bahnbegleitenden Baumallee geprägt, zahlreiche der Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung. Ein Verlust der Pappelallee ist durch „Biovolumen“ als ökologischer Ausgleich nicht adäquat zu leisten, der Verlust im Stadtbild wäre in keiner Form ausgleichbar. Gerade die Pappelallee trägt zur Verträglichkeit des Übergangs zwischen dem Gewerbegebiet (Großmarkt) und dem auf der Südseite der Siemensstr. gelegenen Wohngebiet bei, das im sozialen Brennpunktgebiet Moabit-West liegt, und dessen Zielstellung damit negiert wird. Eine Fällung der Pappelallee würde die Wohnqualität in der Straße deutlich mindern. Ebenfalls würde hiervon die Qualität des geplanten östlich an den B-Plan angrenzenden „Moabiter Stadtgarten“ beeinträchtigt. Daher rege ich an, neben einer Verringerung der Größe des Baukörpers des Großmarkts im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren der „Planstraße“ auch eine Verlagerung des Baukörpers und der Planstraße nach Norden in Betracht zu ziehen. Da die Planungen zum Straßenneubau erst seit dem 8.6.2009 öffentlich ausliegen (es sei hier kritisiert, dass das Bezirksamt zu diesem Verfahren keine Informationen zusätzlich zu den Bekanntma-	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Bäume, Standort). Eine Unterschutzstellung der Pappelallee kann nicht erfolgen.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			chungen der Senatsverwaltung in Amtsblatt zu Zeitungsanzeigen) veröffentlicht hat), ist mir eine Einbeziehung dieser Unterlagen als weitere Informationsquelle innerhalb der Einwendungsfrist zu diesem B-Plan nicht möglich gewesen. Ich fordere Sie darüber hinaus auf, dass das Bezirksamt Mitte ein Verfahren einzuleiten, um die Pappelallee in der Siemensstr. als Baumdenkmal unter Schutz zu stellen, damit künftig abgestorbene Bäume durch Neupflanzungen ersetzt werden müssen.	
			Das verkehrliche Erschließungskonzept scheint sich vor allem an der Leichtigkeit der betrieblichen Abläufe des Betreibers des Großmarktes zu orientieren, nicht aber an einer Berücksichtigung der Umgebung, abgesehen von der - allerdings eingeschränkten - Festlegung der Zufahrten von der beabsichtigten „Planstraße“ nördlich des Grundstücks. Die im vorliegenden Entwurf dargestellte Anlieferzone für Groß-LKW mit 19 Laderampen konterkariert die Ziele, die mit dem angrenzenden „Moabiter Stadtgarten“¹ erreicht werden sollen, da diese Lieferzone mit ihren auftretenden Emissionen von Lärm und Abgasen ebenso wie vom Stadtbild den Wert diesen neuen, und sehr kleinen (offenbar zu Gunsten des Großmarktes) Parks erheblich mindert. Des weiteren würden die Lieferverkehre, die schon ab 4 Uhr morgens beginnen sollen, und im südlichen Teil des Lieferbereichs anliefern, nächtliche Ruhestörungen in der Siemensstr. verursachen. Ich schlage vor, die Anlieferzone, an einen anderen Bereich, z.B. an der Nordseite des Gebäudes zur „Planstraße“ hin zu verlagern. Zudem ist die Fassade des Großmarkts auch zum Stadtgarten hin adäquat zu gestalten, z.B. durch eine Begrünung, Auch vom für die Kunden des Großmarkts vorgesehenen Lieferbereich sind erhebliche Emissionen von Lärm, Abgasen und Feinstaub zum südlich angrenzenden Wohngebiet zu erwarten. Die Inbetriebnahme des Großmarkts ist von der Fertigstellung der nördlichen Erschließung über die „Planstraße“ abhängig zu machen, eine auch nur vorübergehende Erschließung von der Siemensstr. her lehne ich ab. Im Falle ei-	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2 und 7 (Immissionsschutz, Verkehr). Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für die Planstraße wird für den unmittelbaren Einmündungsbereich der Siemensstraße in die Beusselstraße eine zusätzlich Fahrspur geplant. Diese Planung ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, so dass die Belange des Immissionsschutzes für die Planstraße hier nicht behandelt und in die Abwägung eingestellt werden können. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Siemensstraße durch eine Verengung im Kreuzungsbereich mit der Planstraße verkehrsberuhigt als Tempo 30 Zone zu gestalten, wodurch potenzieller Durchgangsverkehr reduziert wird

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			nes auch nur temporären Scheiterns des Planfeststellungsverfahrens der „Planstraße“ wäre mit der vorgesehenen Regelung eine unzumutbare Belastung des Wohngebiets die Folge. Innerhalb des Schallschutzgutachtens, das leider noch nicht vorliegt, sind die verkehrlich bedingten Mehrbelastungen in der Siemensstr., besonders im Bereich der Siemensstr. 1-5 zu berücksichtigen. Aus dem Unterlagen des Bebauungsplans deutet sich eine Aufweitung der Siemensstr. zur Kreuzung Beusselstr. / Huttenstr. an, die möglicherweise nicht zuletzt aufgrund der Mehrbelastungen wegen des Großmarktes vorgesehen ist. Daher ist dieser Punkt auch im Hinblick auf die Verpflichtung zum Einbau von Schallschutz bei der angrenzenden Wohnbebauung relevant.	
			Bei der Genehmigung technischer Anlagen auf dem Gebäude ist auf eine aktive Abschirmung von Emissionen - insbesondere von Lärm- und Geruchsbelästigung - zu achten. Neben den Regelungen für die Grundinstallation sind in der Begutachtung auch Regelungen zur regelmäßigen Überwachung der Emissionen zu diskutieren, da erfahrungsgemäß z.B. Lüftungsanlagen nach gewissen Betriebszeiten z.B. durch Lagerschäden erhebliche Emissionen verursachen, aber ohne Reparatur weiter betrieben werden. Die praktisch 100%-ige Versiegelung des Geländes wird sich durch Aufheizungseffekte und fehlende Verdunstungsflächen negativ auf das lokale Stadtklima auswirken. Um diese Auswirkungen zu reduzieren, halte ich eine extensive Dachbegrünung sowohl auf dem Gebäude der Halle wie auch auf der Bedachung der Parkplatzflächen. Dies kann auch in Kombination mit einer eventuellen Solaranlage auf dem Dach realisiert werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist weitest möglich aufzufangen, es dient neben der Bewässerung der	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Immissionsschutz Klimatechnik). Potenzielle Geruchsbelästigungen werden ebenfalls im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens berücksichtigt Allerdings ist aus dem Betrieb des Großmarktes selbst auf Grund der entsprechenden Hygiene- und Verarbeitungsvorschriften nicht mit Geruchsbelästigungen zu rechnen. Eine Nachfrage beim Umweltamt des Bezirks Mitte und der Senatsverwaltung für Gesundheit ergab, dass von vergleichbaren Anlagen keine Geruchsbeeinträchtigungen bekannt geworden sind. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 5 Klima, Versiegelung). Ein Brauchwasserkonzept wird für das Vorhaben nicht erarbeitet, da die Nutzung von Brauchwasser aus hygienischen Gründen nicht möglich ist.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Dachbegrünung für Brauchwasser innerhalb des Großmarkts, hierfür ist ein Brauchwasserkonzept zu entwickeln.	
			Ich befürchte eine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die geplanten, aber im B-Plan-Entwurf noch nicht konkretisierten Werbepylone. In diese Betrachtungen sind das denkmalgeschützte Bahn-Stellwerk und die Pappelallee einzubeziehen. Möglichst ist auf die Werbepylone zu verzichten, ein Fachgroßmarkt sollte durch Qualität seine Kunden überzeugen, nicht durch Werbepylone.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Werbeanlagen, Stadtbild, Denkmalschutz). Nach derzeitigem Planungsstand ist nur noch eine Werbeanlage an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.
11.	Bürger 11	08.06.2009	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan I -45 VE, den ich mit großer Bestürzung und Verärgerung zur Kenntnis genommen habe. Mit eingeschlossen ist das im Bebauungsplan vorgesehene Fällen der Pappeln, gegen das ich ebenfalls Einspruch erhebe. Begründung: Seit April 2006 wohne ich im ersten Stock im Haus der Siemenstrasse 17. Ein wesentliches Kriterium für das Mieten meiner Wohnung war die Aussicht, d. h. im Gegensatz zu vielen Wohnungen in Berlin <i>der freie Blick!</i> Im Frühjahr / Sommer schaue ich auf das Grün der Bäume auf der gegenüber liegenden Straßenseite, im Herbst / Winter sehe ich die Backsteingebäude und Kräne von BEHALA. Die gefälltten Pappeln können für mich durch nichts ersetzt werden, weil sie mir als Aussicht fehlen! Selbst wenn Sie „irgendwo“ (z. B. an der neuen Planstraße) eine entsprechende Anzahl von Bäumen als Ersatz neu pflanzen, dürfte es Jahre bis Jahrzehnte dauern, bis diese die Größe und Erhabenheit der jetzigen Pappeln erreichen. Ich betrachte die Ersatzpflanzung als eine Art das Gewissen beruhigende „Mogelpackung“. Für mich wäre mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ein für allemal die Aussicht drastisch verschlechtert, denn ich möchte mir zukünftig keine hässlichen, depressionsfördernden Betonklötze ansehen!	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Standort, Bäume). Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit der Deutschen Bahn AG. Eine Reaktivierung der ehemaligen Nutzung und ein Ausbau des Güterbahnhofes mit der Neubebauung entsprechender Gebäude und der Wiederaufnahme intensiven Lkw-Verkehrs wäre auf Grundlage der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung des Geltungsbereichs jederzeit möglich gewesen, so dass die derzeitige Situation einer Gewerbebrache nicht als Bewertungsmaßstab für Emissionen der Planung herangezogen werden kann. Das Plangebiet ist vom Eisenbahnbundesamt von der Nutzung zu Bahnbetriebszwecken freigestellt worden. Durch diese Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachprivileg entlassen wird und die Planungshoheit auf die kommunale Bauleitplanung übergeht. Der Geltungsbereich ist durch die Deutschen Bahn AG an den Vorhabenträger veräußert worden, der die Gewerbebrache auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (gewerbliche Bauflächen sowie die Planstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße nördlich der gewerblichen Bauflächen zur Entlastung der Wohnquartiere

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				als auch einer, östlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche) nutzen möchte.
			Hinzu kommt eine erheblich erhöhte Lärmbelästigung, nicht nur durch den Bau an sich, sondern ebenso durch die „vorübergehende Anlieferung“ der Waren über die Siemensstraße bis zur Fertigstellung der Planstraße, die Sie als Zwischenlösung planen. Schon jetzt ist der größte Faktor der Lärmbelästigung für mich das Passieren der LKW. Eine Steigerung der derzeitigen Anzahl von LKW, die „gefühlte“ durch mein Wohnzimmer brausen, möchte ich <i>nicht</i> erleben müssen. Vor allem dann nicht, wenn es sich um Warenanlieferung ab vier Uhr morgens und 70 - 80 LKW pro Tag (von Montag bis Freitag) handelt. Hinzu kommt außerdem der erhöhte Verkehr durch die Kunden des Großmarktes. Und selbst nach der Fertigstellung der Planstraße und der Verlegung der Warenanlieferung auf diese müssen doch die LKW anfahren. Da die Planstraße von der Siemensstraße / Quitzowstraße abgeht, muss ich doch annehmen, dass die LKW <i>in jedem</i> Falle, auch ohne Anlieferung, über die Siemenstrasse an meinem Wohnzimmerfenster vorbei „brettern“. Oder haben Sie eine andere Lösung dafür eingeplant? Schon jetzt ist die Erschütterung in meinem Wohnzimmer dermaßen groß, dass letztes eine Blumenvase über Nacht einfach so von der Kommode gerutscht ist. Wenn ich meinen Fernseher benutze, tue ich das häufig über einen Kopfhörer. Das strengt mich weniger an und meine Nachbarn müssen das nicht auch noch mithören. Soviel zu den Auswirkungen des bereits grenzwertigen, aktuellen Lärmes, den ich <i>nicht</i> gesteigert haben möchte. „Soll ich mich zukünftig mit Lärmschutzkopfhörern in meinem Wohnzimmer bewegen?“ Insgesamt würde sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes meine Wohnqualität aus genannten Gründen drastisch verschlechtern! Weiterhin fände ich meine Miete unter den neuen Umständen (= der Umsetzung des Bebauungsplanes) im Verhältnis zu teuer. Wobei davon auszugehen ist, dass mein	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2 und 7 (Immissionsschutz, Verkehr). Nach der Realisierung der Planstraße ist keine weitere Nutzung der Siemensstraße durch den LKW-Verkehr außer für den Lieferverkehr von Anliegern (nicht dem Großmarkt!) zu erwarten. Die Planstraße schließt im Westen im Bereich der jetzigen Kreuzung Siemensstraße / Beusselstraße und im Osten im Bereich der Wilhelmshavener Straße an die bereits gebaute Straße entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG an. Über diese Kreuzungen erfolgt auch der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz, so dass sich die überörtlichen Verkehrsbeziehungen auf die Plansstraße verlagern werden. Hieraus resultiert auch die im Verkehrsgutachten für die Planstraße prognostizierte Reduktion des Verkehrs auf der Siemensstraße um ca. 67%.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Vermieter diesen Umstand nicht als Grund anerkennen wird, meine Miete zu reduzieren. Blicke mir nur ein Umzug. In jedem Falle entstehen mir demzufolge auch noch (bei Umzug starke) finanzielle Belastungen, die mir ungerechterweise niemand ersetzen wird. Vielen Anwohnern wird es so wie mir ergehen. Und glauben Sie nicht, es wäre anders, nur weil Sie nicht mit Protestschriften und Einsprüchen überhäuft werden! Diese Wohngegend ist sozialschwach. Viele Anwohner sind sich der Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes gar nicht bewusst und viel zu sehr anderweitig mit Problemen belastet / überfordert, um sich um solche Proteste zu kümmern. Zumal wir kaum die finanziellen Möglichkeiten haben, beispielsweise Anwälte einzuschalten. Was vermutlich in Zehlendorf passieren würde, hätte man den Großmarkt dort geplant und würde Anwohnern ihre Villen verbauen. Das ist allerdings zugegebenermaßen rein hypothetisch.	
			Es ist mir unbegreiflich, warum Sie nichts <i>für</i> die Anwohner tun, was Ihnen <i>wirklich</i> gut täte. Meines Wissens war einst eine Parkanlage geplant und von einem weiteren Naherholungsgebiet hätten wir wenigstens etwas. Darauf hatte ich mich gefreut! Wenn Sie schon zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen möchten, warum tun Sie das nicht an Orten, wo Sie nicht automatisch so viele Menschen in ihrer Lebensqualität negativ beeinträchtigen (z. B. an einer Straße wie der Heidestraße) und in finanzielle Schwierigkeiten (=Umzug) bringen?	Östlich an das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird derzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens II-189 eine öffentliche Grünfläche gesichert. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Standort).
12.	Bürger 12	08.06.2009	Ich kritisiere ausdrücklich, dass der Umweltbericht, ebenso wie das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten noch nicht vorliegen. Es erscheint wenig aussichtsreich die Belange der Anwohner noch einzubringen, da das Vorhaben schon weitgehend zwischen dem Eigentümer und dem Bezirksamt Mitte abgestimmt ist.	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich am Anfang seines Verfahrens. Im Rahmen der weiteren Planungsverläufe werden u.a. ein Verkehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung sowie der Umweltbericht erarbeitet und in die Planung einfließen. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist das Bestehen eines Vorhabens

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				Grundvoraussetzung zur Einleitung des Verfahrens. Das geplante Vorhaben befindet sich jedoch in der Planungsphase und ist in seinen Ausprägungen keinesfalls abschließend abgestimmt.
			Zunächst zur Erschließung: Es ist nicht hinzunehmen, dass das Grundstück - wenn auch nur für eine kürzere Zeit - von der Siemensstraße erschlossen wird. Die Betriebsaufnahme kann meiner Ansicht nach erst erfolgen, wenn die Planstraße fertig gebaut ist, da die Verkehrsbelastung durch das Vorhaben enorm sein wird und schon in den sehr frühen Morgenstunden beginnen wird, was gegenüber einem Wohngebiet so nicht zulässig sein dürfte. Hier schließe ich gleich die Frage nach der Entlastung der Siemensstraße durch die Planstraße an: Bei der Quitzowstraße (erster Bauabschnitt Planstraße) prognostizierten Verkehrsplaner eine Verringerung von 14.000 Autos auf 600 Autos täglich nach der Eröffnung der Planstraße. In den Unterlagen des B-Plans 1-45 VE ist für die Siemensstraße eine Entlastung um ca. 67 % prognostiziert. Warum ist die Entlastung der Siemensstraße so viel geringer als die der Quitzowstraße?	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2 und 7. Neben der starken Reduzierung der Frequentierung durch den Neubau der Planstraße wird die Siemensstraße durch eine Verengung im Kreuzungsbereich mit der Planstraße verkehrsberuhigt und als Tempo 30 Zone gestaltet. Detaillierte Angaben zur verkehrlichen Entwicklung erfolgen im weiteren Verfahren im Rahmen der Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens. Die Angaben zur Reduzierung der Verkehrsströme sind dem Verkehrsgutachten für das Planfeststellungsverfahren zum Bau der Planstraße entnommen. Die Planstraße selbst ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, daher können hierzu keine näheren Angaben gemacht werden.
			Das Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück versickert werden. Da die Wasserdurchlässigkeit des Bodens hoch und das Filtervermögen gering ist, muss bei Bau und Betrieb jede Verunreinigung durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden. Es sollte ein Brauchwasserkonzept erstellt werden, Dachbegrünung unter den Solaranlagen sollte zur Verdunstung und damit Verbesserung des Stadtklimas angelegt werden. Begrünungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden und diese mit dem Niederschlagswasser bewässert werden.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 5 (Versiegelung, Klima). Ein Brauchwasserkonzept wird für das Vorhaben nicht erarbeitet, da die Nutzung von Brauchwasser aus hygienischen Gründen nicht möglich ist.
			Die komplette Abholzung der Pappelallee (mindestens 135 Großbäume) nehme ich nicht hin. Die Begründung dafür ist,	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Bäume).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			dass sonst erst etwa 4-5 Meter hinter der Grundstücksgrenze gebaut werden könnte. Das ist doch kein Problem! Bei einer derartig großen Baumaßnahme, einer Halle von 100 x 180 Meter können doch 4-5 Meter kein Problem darstellen. Die Pappelreihe ist eine typische Bahnbepflanzung, die an dieser Stelle noch erlebbar ist und aus Gründen des Stadtbildes erhalten bleiben muss. Falls Bäume aufgrund von Standunsicherheit nicht mehr zu halten sind, dann müssen sie durch neue Bäume ersetzt werden, damit der Charakter der Allee erhalten bleibt. Die Allee hat eine wichtige Funktion als Sichtschutz für die Nachbarn in den Wohnhäusern der Siemensstraße. Eine Wandbegrünung ist nicht ausreichend und - wie die Erfahrung zeigt - an dieser Gewerbestraße schwierig, wenn nicht sehr viel Sorgfalt in die Pflege gelegt wird. Vergleichen Sie den Efeu an der Lidl - Fassade, der seit Jahren mickert. Hier sind mittlerweile zum großen Teil selbst die Rankhilfen nicht mehr vorhanden. Es ist anzunehmen, dass auch dort die Wandbegrünung eine Auflage des B-Plans war, die leider nicht weiter verfolgt wird, Zusätzliche Argumente für den Erhalt der Pappelallee liefert das Landschaftsprogramm, indem für diesen Bereich, der Erhalt wertvoller Biotope und örtlicher Biotopverbindungen vorgeschrieben ist. Laut LaPro sollen sogar zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden, was in diesem B-Plan-Entwurf nicht zu finden ist. Da die an dieser Stelle eigentlich geplante Grünanlage von der bezirklichen Planung aufgegeben wurde, bzw. sehr stark in der Fläche reduziert wurde, ist diese Pappelallee unbedingt zu erhalten, bzw. zu verjüngen und zu ergänzen. Hierfür liefert das Landschaftsprogramm weitere Argumente und zwar im Teilplan Landschaftsbild. Dort besteht die Anforderung „charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zu erhalten und zu entwickeln“ und „Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen“ anzulegen und „prägende Landschaftselemente zu erhalten und entwickeln“. Wenn diese Anforderung	

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			rungen des für den Bezirk gültigen Landschaftsprogramms nicht in hervorragender Weise auf diese Pappelallee zutreffen, dann weiß ich nicht, wie ich dieses Programm verstehen soll. Ein weiteres Argument dafür ist auch, eine Entwertung des Wohnens an der Siemensstraße in einem Quartier mit besonderem Entwicklungsbedarf zu verhindern.	
			Durch die beiden geplanten, aber im B-Plan-Entwurf noch nicht konkretisierten Werbepylone wird bereits ein Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten. Diese dürfen nicht die Wirkung der Pappelallee als typischer bahnbegleitender Vegetation und auch nicht die Wirkung des denkmalgeschützten Stellwerkes beeinträchtigen, das heißt sie haben an dieser Stelle absolut nichts zu suchen. Die An- und Auslieferung muss von der östlichen Seite des Gebäudes nach Norden verlegt werden. Denn der Schutz der Erholungssuchenden im neuen Moabiter Stadtgarten hat Vorrang. Der Bezirk baut einen neuen Park, der Qualitäten aufweisen soll. Hier wird Geld investiert, das einen Sinn haben soll. Eine An- und Auslieferung vor und ab 6 Uhr morgens ist nicht möglich. Die gegenüberliegende Wohnbebauung muss geschützt werden, sodass der früheste Betrieb ab 7 Uhr stattfinden kann. 19 LKW-Parkbuchten und prognostizierte 70-80 LKW bis hin zum Sattelschlepper und Anlieferung ab 4 Uhr sind nicht vertretbar, Solche Betriebe gehören auf den Großmarkt, bei dem keine Nachbarn gestört werden. Ich widerspreche dieser enormen Verkehrsbelastung und damit Lärm, Abgas- und Feinstaubbelastung der Wohnungen ausdrücklich. Es wird kaum möglich sein, diese Konflikte zu lösen, ohne den Wohncharakter der angrenzenden Wohnhäuser zu verändern, was ja wohl nicht die Intention der bezirklichen Planung ist. Weiterhin ist der Lärm der Lüfter für Kühlanlagen und andere Aufbauten zu untersuchen.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 und 10 (Werbeanlagen, Stadtbild, Denkmalschutz). Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Verkehrskonzept, Immissionsschutz).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
13.	Bürger 13	09.06.2009	Ich mache folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan 1-45 VE und bitte den Bebauungsplan zu überdenken. Für das neu geschaffene Gewerbegebiet sollen nach meiner Kenntnis, die Pappelbäume gefällt werden. M. E. sollte das vermieden werden, in dem die Baugrenze auf der Südseite um 3 Meter nach Norden verschoben wird. Somit könnten diese Baume erhalten werden und gleichzeitig als Sicht- und Schallschutz in dienen. Gleichzeitig kann von einer Neube-pflanzung abgesehen werden. Es handelt sich hier ja nicht um ein "paar" Baume, sondern um ca. 100 Pappeln, der öko-logische Aspekt scheint hier in ihrer Begründung nicht aus-reichend gewürdigt zu werden. Auch fehlt mir hier der Um-weltbericht vorab. Die Berliner Baumordnung wurde ja für In-vestoren anscheinend zu ihren Gunsten geändert- das heißt es kann abgeholzt werden. Auf der Internetseite von stadt-plan-mitte vom Bezirksstadtrat Hr. Grothe (Stand 2008) wird unter Punkt 3+4 Wohnen In der Innenstadt folgendes vom Bezirk bzw. Stadtrat veröffentlicht Wohnen in der Innenstadt -...Um die Lebensqualität weiter zu erhöhen, müssen öffentli-che Räume attraktiviert, Lärmquellen reduziert und die Luft-qualität verbessert werden... usw ... -Grünflächen: das Leben In der Großstadt ist ohne qualitativ hochwertige Parks nicht vorstellbar. Gerade im Mittelpunkt dichter Quartiere (in dem Fall Moabit) können Parks ihre po-sitive Wirkung voll entfalten... Diese Grundsätze werden ja auch für Moabit gelten. Leider ist mir dann diese Form und Größe der Ansiedlung nicht klar. Es liegt auch kein Verkehrs- und Schallgutachten vor. Östlich werden direkt neben dem neu geplanten Stadtgarten, die Ladebuchten und einen Betriebstankstelle geplant. Die-ser Stadtgarten wurde unter umfangreicher Bürgerbeteili-gung geplant. Nun frage ich mich warum soviel Geld für den	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Bäu-me). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich am Anfang seines Verfahrens. Im Rahmen des weite-ren Planungsverlaufs wurden zwischenzeitlich ein Ver-kehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung sowie der Umweltbericht erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Gutachten fließen in die weitere Planung ein. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die sämtliche Bereiche des geplanten Vor-habens hinsichtlich der Einhaltung der Richtwerte für

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Stadtgarten eingesetzt wird, wenn gleich nebenan eine An- und Auslieferung für LKW's und Schwertransporter (die dann um 4 Uhr anfangen) geplant ist. Wer soll dann in diesem Park bei dem täglichen Lärm und Abgasen Erholung finden? Ich frage mich, ob der Stadtgarten ein Scherz ist? Jedenfalls sollte dann eine Schallschutzmauer von dem Eigentümer östlich des Geländes gebaut werden.	angrenzende sensible Nutzungen prüft. Die Ergebnisse des Gutachtens sowie die daraus ggf. abzuleitenden Maßnahmen fließen in die Planung ein. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Immissionsschutz Parkanlage)
14.	Bürger 14	10.06.2009	Hinsichtlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-45 VE stellen sich mir als Anwohner und Eigentümer folgende Fragen und Bedenken. Wie wird dafür Sorge getragen, dass die höheren zu erwartenden Schall- und Abgasimmissionen nicht zu Beeinträchtigung der Anwohner der umliegenden Straßen führen. Aus meiner Sicht ist dem bauplanerischen Gebot der Rücksichtnahme nicht ausreichend Sorge getragen. Warum sind die lärmverursachenden Dachaufbauten erforderlich, wenn die Nutzung von Geothermie vorgesehen ist? Eine gravierende Beeinträchtigung stellt die Anordnung der Anlieferung für den schon genehmigten Moabiter Stadtpark dar. Welchen Sinn hat dieser genehmigte Park in direkter Nähe der vorgesehen Anlieferung? Die temporäre Anlieferung kann aus meiner Sicht nicht toleriert werden. Die Planstraße muss vor der Fertigstellung des Projektes verwirklicht	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Immissionsschutz). Für das geplante Vorhaben sind u.a. Kühl- und Klimatisierungsanlagen erforderlich. Diese Anlagen sind unabhängig von der angedachten Nutzung von Geothermie erforderlich, da diese lediglich Teilaufgaben der insgesamt benötigten Kühl- und Klimatisierungstechnik übernehmen können. Darüber hinaus wären auch für eine ausschließliche Nutzung von Geothermie Wärmetauscher und Lüftungsanlagen auf dem Dach zu installieren, da auch diese Technik entsprechende Anlagen erfordert. Siehe auch Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Immissionsschutz). Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 2 und 5 (Verkehrskonzept, Immissionsschutz).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			sein. Andernfalls werden Tatsachen geschaffen, die ich als Anwohner und Eigentümer nicht akzeptieren kann.	
			Unvereinbar ist die Tatsache, dass das Grundstück fast völlig versiegelt werden soll. Die Grünflächenzahl von 0,8 ist gem. §19 Abs. 4 BauNVO einzuhalten. Die fast völlige Versiegelung stellt eine unzumutbare Umgebung der Anwohner dar. Des Weiteren soll die Baumreihe aus Pappeln entlang der Siemensstraße entfernt werden und durch eine Fassadenwand ersetzt werden die 180m lang und 13,5 m hoch ist. Dies widerspricht wiederum der bauplanerischen Rücksichtnahme und stellt eine unzumutbare Unvereinbarkeit von Wohn- und Gewerbegebiet dar. Der geplante Baukörper zuzüglich Park- und Anlieferungsflächen ist aus den angeführten Gründen für das Grundstück des Bebauungsplans zu groß. Der Baukörper fügt sich in keiner Weise in die umliegende Bebauung ein. Diese ist im Umfeld des Grundstücks kleingliedrig und abwechslungsreich vorzufinden.	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, wenn die Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die hohe Grundflächenzahl bedingt sich einerseits aufgrund der geplanten Nutzung (Großmarkt), andererseits ist sie durch die ungünstige Form des Plangebiets (spitz zulaufende Blockecke) erforderlich. Aufgrund der funktional zu gewährleistenden Trennung von Anlieferung und Kundenparkplatz als auch unter Berücksichtigung ausgedehnter Beladungs- und Rangierflächen sowie des Leergutlagers mit Andienung ist eine Überschreitung der GRZ von 0,8 zwingend. Die durch die erforderliche Erhöhung der Grundstücksversiegelung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Das Plangebiet ist durch die Deutsche Bahn AG an den Vorhabenträger veräußert worden, der die Gewerbebrache auf der Basis der geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (gewerbliche Bauflächen sowie die Planstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße nördlich der gewerblichen Bauflächen, östlich an das Plangebiet angrenzend eine Grünfläche), die die Entwicklungsziele des Landes Berlin für diesen Bereich widerspiegeln, nutzen möchte. Auf der Grundlage dieser angestrebten Arrondierung erfolgt mit der Siemensstraße als Grenze ein nutzungs- wie baustruktureller Wechsel von den südlich angrenzenden Wohnquartieren zu den

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Es fehlt die Angabe über die Ausführung der östlichen Begrenzung zum Stadtpark. Welche Maßnahmen werden getroffen, damit dieser Stadtpark als ein solcher genutzt werden kann.	nördlich geplanten gewerblich genutzten Gebieten. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Immissionsschutz Parkanlage).
			Das Grundstück des Bebauungsplans befindet sich in der Umweltzone der Stadt Berlin. Der mit dem Projekt zunehmende Verkehr von LKW s und PKW" s führt zwangsläufig zu einer höheren Umweltbelastung insbesondere in Bezug auf die Feinstaubimmissionen und damit zu einer permanenten latenten Gefahr insbesondere für die Anwohner und für die Kinder der benachbarten Schule. Es ist beschrieben, dass das anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll. Es fehlen jedoch die Angaben, welche Maßnahmen getroffen werden, das Grundwasser vor Verunreinigung wie Reifenabrieb, Ölrückstände etc. zu schützen. Insbesondere wenn auf dem Grundstück eine Tankstelle errichtet werden soll und das Grundwasser bereits vorbelastet ist. Laut den Angaben ist mit ca. 80 LKWs zur Anlieferung, 20 eigenen LKWs zur Verteilung sowie mit ca. 400-800 Kunden-PKW s zu rechnen. Ist im Vorfeld eine Verkehrsknoten- Berechnung für die umliegenden Kreuzungen erstellt worden? Ich halte dies für unumgänglich, um den Einfluss auf die Anlieger berücksichtigen zu können.	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2 und 7 (Standort). Durch die zentrale innerstädtische Lage des geplanten Gastronomiegroßmarktes können im Vergleich zu einer Lage an der Peripherie der Stadt Emissionen unter Vermeidung unnötiger Strecken verringert werden. Darüber hinaus ist gerade die Lage innerhalb der Umweltzone ein Garant dafür, dass entsprechend emissionsarme Fahrzeuge zum Einsatz kommen müssen. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Regenwasserversickerung). Für das Vorhaben ist ein Verkehrsgutachten erarbeitet worden. Betrachtungen der Verkehrsknoten sind Bestandteil der Untersuchung. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere für den kritischen Knoten Beussel-/Siemensstraße (der im Rahmen der Realisierung der Planstraße ausgebaut wird) keine wesentliche Veränderung der Verkehrsmengen durch das Vorhaben erfolgt und daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Aus der Begründung geht nicht hervor, was mit den Pappeln nach dem Entfernen passiert. Ich gehe davon aus, dass diese wieder eingepflanzt werden. Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass in den Bäume bewohnte Vogelnester vorhanden sind.	Ein Wiedereinpflanzen von gefälltten Bäumen ist nicht möglich. Die Baumschutzverordnung regelt, dass Baumfällungen nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten erfolgen dürfen.
			Die angeführten Punkte tragen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Anwohner und des Umfeldes bei und Führen zu einer nicht zumutbaren Herabsetzung der Lebensqualität und des wirtschaftlichen Wertes. Insbesondere da auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verzichtet werden soll. Diese ist aus meiner Sicht unumgänglich, um die Summe der Auswirkungen des Bauvorhabens umfänglich beurteilen zu können. Sofern seitens des Bauherrn Vorschläge unterbreitet werden sollten, wie den angeführten Punkten Rechnung getragen wird, bitte ich um kurzfristige Nachricht. Andernfalls sehe ich mich gezwungen, rechtlichen Beistand hinzu zuziehen und eine entsprechende Anfechtungsklage einzureichen.	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Zur Vorbereitung der Planung sowie zur Einschätzung der ökologischen Folgen der Planumsetzung wurde zwischenzeitlich ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB angefertigt, dessen Ergebnisse in das weitere planungsrechtliche Verfahren einfließen. Das geplante Vorhaben entspricht hinsichtlich seiner zulässigen Grundfläche dem in der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVP) genannten Vorhaben unter Nr. 18.7.2. Danach wäre für das geplante Vorhaben eine Vorprüfung gemäß Anlage 2 des UVP („Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls“) erforderlich, die gemäß § 17 UVP im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.
15.	Bürger 15 (2 Bürger)	08.06.2009	Wir wohnen im Hinterhaus der Siemensstr. 11 in Moabit und haben, wie viele Anwohner vom geplanten Bau des neuen Großmarktes erfahren. Wir haben uns dazu u.a. folgenden Bauplan angesehen: http://www.berlin.de/imperia/md/content/amt_3/amt_3_mitte/plang/baulaue/beitragsplanung/oeffentlichkeitsbeteiligung/11-05-09_10-06-09/bebauungsplan_145ve.pdf Zunächst möchten wir sagen, dass wir es natürlich generell gut finden, wenn neue Arbeitsplätze geschaffen werden und auch nichts grundsätzlich gegen industrielle Entwicklung haben. Was wir aber nicht verstehen, ist, dass bei der Planung niemandem aufgefallen zu sein scheint, dass gerade dieser Abschnitt der Siemensstraße dringend einer Aufwertung der	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2 und 7 (Immissionsschutz). Die im Rahmen der Bauphase ggf. auftretenden Emissionen sind nicht Bestandteil der Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Während der Bauphase gelten die einschlägigen Vorschriften der Lärmschutzverordnung. Die Realisierung des geplanten Vorhabens hat, ggf. abgesehen von der Bauphase, keine Auswirkungen auf den bestehenden Parkraum in der Siemensstraße.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Wohnverhältnisse bedarf und keiner weiteren Belastungen für die Anwohner. Wir wohnen wie viele junge Leute hier, weil es günstig ist und die Anbindung in alle Richtungen gut. Zunächst schien uns Moabit wie eine Notlösung, denn optisch, die Sauberkeit betreffend und was die sozialen Verhältnisse hier angeht ist der Teil nördlich von Alt-Moabit wirklich keine Schönheit. Hier eine Familie zu gründen und gar Kinder aufzuziehen bedarf sorgfältiger Abwägung. Aber in den 4 Jahren in denen wir hier wohnen hat sich im Viertel viel getan. Es ziehen immer mehr junge Menschen unterschiedlichster Herkunft her, es werden neue Geschäfte gegründet, kleine Läden und Cafes geöffnet und nach und nach verbessert sich die Wohnqualität deutlich spürbar. Wir wohnen im Hinterhaus und wissen am meisten die Ruhe hier zu schätzen. Dennoch dringen auch zu uns, manchmal sogar zu nächtlicher Stunde, die Maschinen- und Arbeitsgeräusche vom Westhafen her und der Lärm von den Stoßzeiten auf der Siemensstraße durch. Während der Bauphase befürchten wir, dass der Verkehr, die Lärmbelästigung und Luftverschmutzung drastisch ansteigen wird. Das wird auch unser Wohlbefinden deutlich verschlechtern und welche Auswirkungen das auf die Anwohner der Straßenseite haben wird ist gar nicht auszudenken. Einige dieser Wohnungen haben Fenster, die ausschließlich zur Straßenseite ausgerichtet sind! (Ganz nebenbei, fragen wir uns, was mit den zahlreichen Kraftfahrzeugen geschehen soll, die Anwohner derzeit noch auf der gegenüberliegenden Straße parken. Generell benötigt sicherlich nicht jeder einen PKW in einer vom öffentlichen Nahverkehr so gut ausgestatteten Stadt, aber irgendwohin müssten die vorhandenen ja evtl. ausweichen.) Was wir am Bau des Großmarktes am bedenklichsten finden ist der extrem gesteigerte Geräuschpegel: Bauarbeiten; Lieferverkehr (auch in den frühesten Morgenstunden); Kundenverkehr; Einkaufswagen und Palettenhubwagen, sowie Leer-	

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			gutannahme auf dem Gelände, um nur einige zu nennen. Daran wird sich sicherlich nicht mehr viel beeinflussen lassen, aber etwas könnte man unserer Ansicht nach für die Anwohner noch tun:	
			Das einzige Naturvorkommen auf diesem Straßenabschnitt retten, die Pappelreihe. Sie bietet einen Schutz vor der Geräuschkulisse vom Westhafen her, sie bietet Lebensraum für eine vielfältige Vogelwelt, ganz abgesehen vom Rest des Biotops und seiner Bewohner, und sorgt für einen Lichtblick und bessere Luft auf einem ansonsten recht heruntergekommen Straßenzug.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2 und 9 (Bäume, Artenschutz).
16.	Bürger 16	08.06.2009	Auch wenn eine Ansiedelung von Gewerbe in diesem Bereich allgemein zu begrüßen ist, so ist die Einbindung dieser neuen Gewerbeansiedelung in den angrenzenden Wohnraum sowie die ökologischen Auswirkungen stark zu kritisieren. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.2.6. angegeben ist nach derzeitigem Planungsstand eine vollständigen Beseitigung der vorhanden Vegetation vorgesehen, was ausdrücklich auch die vorhandene Pappelreihe entlang der Siemensstraße bedeutet. Bei dieser Pappelreihe handelt es sich um einen Bestand von weit über 100 Bäumen, welche für die Anwohner nicht nur unter ökologischen Gesichtspunkten eine besondere Lebensqualität darstellen. Bisher schirmen die Pappeln den Wohnraum entsprechend vom unansehnlichen Bahngelände und angrenzenden Industriehafen ab. Durch eine Fällung dieser Bäume würde das Wohngebiet vor allem optisch direkt in das entstehende Gewerbegebiet integriert werden und eine mögliche positive Entwicklung für die Anwohner, welche durch die geplante Verlängerung der Planstraße im Block 9 geschaffen werden könnte, wieder ruinieren. Auch der geplante Stadtteilpark, welcher am östlichen Rand des Bebauungsgebiets anschließt, würde durch diesen Schritt in das Industriegelände	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Bäume).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			hineingezogen und die Fortsetzung des „grünen Bandes“ entlang, der Siemensstraße dadurch zerstört werden. Auch der angesprochen Ausgleich aus der Berliner Baumschutzverordnung würde vermutlich in keiner Weise dem Stadtteil zugute kommen. Die befürchtete geringere Gebäudenutzung durch eine resultierende geringere Gebäudebreite bei Erhalt der Pappelreihe sollte meines Erachtens durch eine Überarbeitung des Parkraumkonzeptes vermieden werden können. So kann wahrscheinlich durch eine Verringerung der 300 geplanten ebenerdige Stellplätze und eine stärkere Fokussierung auf die geplante Tiefgarage eine entsprechende Verlängerung des Gebäudes erzielt werden.	
			Ein weiterer starker Kritikpunkt ist die mögliche Zufahrt von Liefer- und Kundenverkehr über die bestehende Siemensstraße, sollte die geplante Verlängerung der Planstraße nicht rechtzeitig erfolgen. Dies sollte unbedingt im Interesse der Anwohner vermieden werden, da die jetzt schon zu stark frequentierte Siemensstraße alleine durch die Anlieferung des Betriebes mit bis zu 80 LKW am Tag unnötig zu Lasten der Anwohner weiter belastet wird. Da Anhand der vorliegenden Begründung mit einer Anlieferung ab 4:00 Uhr zu rechnen ist, bedeutet dies eine <i>zu</i> Starke zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner in den allgemeinen Ruhezeiten. Die Lärmbelastung würde durch eine fehlende Pappelreihe durch den entstehenden Lärm, welcher das Be- und Entladen der LKW verursacht, noch zusätzlich verstärkt. Da die Anlieferzone sich auch am östlichen Rand des Geländes befindet, wird dies auch noch dadurch verstärkt, dass der Lärm unnötig tief in die Siemensstraße hineingezogen wird. Ich fordere daher den Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass der Erhalt der Pappelreihe in jedem Fall sichergestellt wird, sowie eine Festlegung, dass der Baubeginn und die Inbetriebnahme des Geländes mit einer Fertigstellung der Verlängerung der Planstraße entsprechend gekoppelt werden.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 2 (Verkehrskonzept, Immissionsschutz).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
17.	Bürger 17	03.06.2009	Eine erneute Gewerbeansiedlung in diesem innerstädtischen Bereich ist zu begrüßen, da so wohnortnah Arbeitsplätze in einem verkehrlich gut erschlossenen Bereich geschaffen werden. Umso mehr ist auf eine stadtverträgliche Einordnung der neuen gewerblichen Bauten zu achten. Die neue große Halle beeinträchtigt den Blick von Süden erheblich und mindert die Wohnqualität in den angrenzenden Bauten. Gerade die bestehende Pappelreihe trägt zur optischen (und teils akustischen) Milderung des harten Übergangs vom Wohn- zum Gewerbegebiet bei. Es handelt sich beim Gebiet Siemensstraße um ein ohnehin sozialschwaches Gebiet (siehe den Berliner Sozialstrukturatlas). Alle Maßnahmen, die die Attraktivität dieses Gebietes weiter mindern, sind zu vermeiden. Die positive Wirkung des neuen Stadtgartens würde zudem erheblich gemindert, wenn gleichzeitig die Pappelreihe zerstört würde. Die Zerstörung ist durch eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks nicht gerechtfertigt. Die Abholzung der Pappelreihe ist deshalb unbedingt zu vermeiden. Die vorgesehene Baugrenze auf der Südseite sollte dazu um einige Meter (min. 3 m) nach Norden versetzt werden. Um den Wunsch des Eigentümers nach wirtschaftlicher Ausnutzung des Grundstücks entgegenzukommen, sollte stattdessen die Baugrenze im Osten um einige Meter (5 bis 7 m) in Richtung neuer Stadtgarten verschoben werden. Hier bleibt auch dann beiderseits der Grundstücksgrenze genügend Raum, um eine Abgrenzung durch Bepflanzungen zu realisieren. Für die Gewährleistung von Lärmschutz kommt dem hier vorgesehenen freien Grundstückstreifen keine Funktion zu. Der Grundstückseigentümer erhielte eine gut nutzbare Hallenfläche (die intern durch ihre geringere Tiefe ggf. sogar noch besser erschlossen wäre) und würde zudem Ersatzmaßnahmen für die Pappeln einsparen. Es ist zu prüfen, ob die Pappelreihe als eine berlintypische	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Standort, Bäume). Eine Vergrößerung des Vorhabengrundstücks nach Osten ist bereits erfolgt, eine weitere Verschiebung der östlichen Grenze ist jedoch nicht mehr möglich. Eine Unterschutzstellung der im Rahmen eines Baumgutachtens als stark geschädigt eingeschätzten Pappelallee kann nicht erfolgen.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Randabgrenzung von Gewerbe- und Bahngrundstücken unter Schutz gestellt und dementsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet werden kann, um dauerhaft Ersatzpflanzungen bei Abgängen zu gewährleisten. Zahlreiche ähnliche Pappelreihen sind in den letzten Jahrzehnten bereits zerstört worden.	
18.	Bürger 18	09.06.2009	Gegen den o.g. Bebauungsplan lege ich hiermit Einspruch ein. <u>Begründung:</u> Die vom Bezirksamt Mitte von Berlin geplante Bebauung durch einen Großmarkt für Gastronomie und Handel lehne ich ab, da durch das vorliegende Konzept die Wohn- und Umweltqualität für die Anwohner im Bereich Beussel- und Siemensstraße weiter verschlechtert wird. Zur Situation: Der Bereich Beussel-/Siemens-/Quitowstraße ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch ein hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Hier sind insbesondere der PKW- und LKW-Verkehr über die Beusselstraße und die Siemensstraße von bzw. zur A100 und der LKW-Verkehr vom bzw. zum Beusselmarkt zu nennen. Hinzu kommt der Zugverkehr durch S-Bahn, Regional- und Fernbahnen auf der parallel zur Siemensstraße verlaufenden Schienentrasse. Durch die bezeichneten Verkehrsträger ist das Wohngebiet um den geplanten Bebauungsort bereits heute stark durch Lärm, Gestank und Feinstaub-Emissionen belastet. Durch das Tanklager im Westhafen treten außerdem in unregelmäßigen Abständen Geruchsbelästigungen durch unsachgemäße Abfüllen von Brennstoffen auf. Der Aufbau eines Großmarktes für Gastronomie und Handel würde m.E. die gesundheitsschädigende Situation für die Anwohner insbesondere aus folgenden Gründen weiter verschlechtern: Der Großmarkt für Gastronomie und Handel wird Magnet für weiteren Verkehr in einer bereits überfüllten Beusselstraße. Insbesondere im Kreuzungsverkehr Beussel-/ Siemensstraße werden vermehrt Staus auftreten und die Belastung der	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2, 5, 6 und 7 (Verkehrskonzept, Immissionsschutz). Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Güterbahnhofes Moabit der Deutschen Bahn AG. Eine Reaktivierung der ehemaligen Nutzung und ein Ausbau des Güterbahnhofes mit der Neubebauung entsprechender Gebäude und der Wiederaufnahme intensiven Lkw-Verkehrs wäre auf Grundlage der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung des Geltungsbereichs jederzeit möglich gewesen, so dass die derzeitige Situation einer Gewerbebrache nicht als Bewertungsmaßstab für Emissionen der Planung herangezogen werden kann. Das Plangebiet ist vom Eisenbahnbundesamt von der Nutzung zu Bahnbetriebszwecken freigestellt worden. Durch diese Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachprivileg entlassen wird und die Planungshoheit auf die kommunale Bauleitplanung übergeht. Der Geltungsbereich ist durch die Deutschen Bahn AG an den Vorhabenträger veräußert worden, der die Gewerbebrache auf der Grundlage der geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (gewerbliche Bauflächen sowie die Planstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße nördlich der gewerblichen Bauflächen zur Entlastung der Wohnquartiere als auch einer, östlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche) nutzen möchte. Die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes zeigen die Entwicklungsziele des Landes Berlin für diesen Bereich. Eine

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			betreffenden Anwohner mit Lärm und Feinstaub erhöhen. Es ist mit einer erhöhten Lärmbelästigung am frühen Morgen und Vormittag zu rechnen insbesondere durch das Be- und Entladen sowie das Rangieren von bis zu 100 LKWs pro Tag. Auch eine Verlegung des Straßenverkehrs weg von der Siemensstraße wird den Lärm nicht verhindern können. Wie kann unter diesen Bedingungen für die Anwohner eine ungestörte Nachtruhe gewährleistet werden? Es ist infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens insbesondere durch anliefernde LKWs mit einer weiteren Belastung durch Feinstaub zu rechnen. Wie passt dies damit zusammen, das der Senat innerhalb des Bereichs des S-Bahnringes die Feinstaubbelastung senken will? Wie können die Anwohner vor diesen Emissionen geschützt werden? Bereits heute klagen Anwohner über Geruchsbelästigungen infolge austretender Brennstoffe in der Nähe des Westhafens. Durch den Bau einer Betriebstankstelle auf dem Gelände des Großmarkts ist erfahrungsgemäß auch dort mit Geruchsbelästigungen zu rechnen. Durch den Bau des Großmarkts soll u.a. die Pappelallee gefällt und die weitere „Spontanvegetation“ beseitigt werden. Vorgesehen ist eine sog. Ausgleichsmaßnahme. Was nutzt den Anwohnern eine Ausgleichsmaßnahme an anderer Stelle? Als Alternative zu dem geplanten Projekt kommen m.E. viel mehr eine Bepflanzung des gesamten Gebietes zwischen der Siemensstraße und den Schienentrassen in Frage. Dies würde zum einen Lärm von den Anwohnern der Siemensstraße abhalten und zum anderen zur Verbesserung der Luftqualität in diesem Bereich beitragen. Aus den o.g. Gründen lehne ich die geplante Bebauung mit einem Großmarkt für Gastronomie und Handel ab und fordere den Bezirk Mitte auf eine Alternative zu entwickeln, die die Wohn- und Umweltqualität für die Anwohner verbessert und nicht verschlechtert.	Gestaltung des gesamten Bereiches als öffentliche Grünfläche ist nicht umsetzbar, weil ein Grundstücksankauf in dieser Größenordnung durch das Land Berlin nicht möglich ist. Die geplante Tankstelle ist lediglich als Betriebstankstelle für die Lieferfahrzeuge des geplanten Vorhabens vorgesehen, so dass Geruchsemissionen nur in sehr eingeschränktem Maße zu erwarten sind.
19.	Bürger 19	09.06.2009	Zu folgenden Punkten möchten wir Stellung beziehen:	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Der Stellungnahme sind Skizzen/ Darstellungen im Text sowie 2 Anlagen (Plandarstellungen) beigelegt.		1. zur Lage der Anlieferung im Osten des Grundstücks an der Grenze zum zukünftigen Stadtgarten 2. zur Lage der Tankstelle an der Grenze zum Stadtgarten 3. zur Erhöhung der Grundflächenzahl 4. zu dem Nicht-Vorhandensein einer Planungsalternative 5. zum Realisierungszeitraum der Planstraße 6. zur Lage des Grundstücks in der Umweltzone 7. zur Gebäudehöhe, sowie zur Lage und Ausmaßen der technischen Aufbauten 8. zur Grenzbebauung/ Fassadengestaltung der Siemensstraße 9. zur Nutzungs- und Strukturvielfalt 10. zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna 11. zu den Auswirkungen der Bebauung auf das Quartier Im Wesentlichen geht es bei der vorliegenden Stellungnahme um die durch den Betrieb des geplanten Großmarktes bedingte Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Beeinträchtigungen unserer Wohn- und Lebensqualität. Darüber hinaus kritisieren wir das hohe Maß der Grundstücksversiegelung, die damit verbundenen Dichte der Bebauung und den Wegfall ökologischer den Wohnwert steigernder Ressourcen. Des Weiteren sind unserer Meinung nach die Ausformung des Baukörpers sowie die (mangelnden) Festsetzungen zu den technischen Dachaufbauten zu beanstanden. Im Anschluss an diese Stellungnahme werden Vorschläge unterbreitet, wie die Beeinträchtigungen abgemildert werden könnten. 1. zur Lage der Anlieferung im Osten des Grundstücks an der Grenze zum zukünftigen Stadtgarten Durch die Lage der Anlieferung befürchten wir eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität für die Anwohner der Siemensstraße durch Schall- und Abgasemis-	Der An- und Auslieferungsbereich im östlichen Bereich des geplanten Vorhabens wurde, wie alle anderen Bereiche des geplanten Vorhabens auch im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte im Bereich des südlich angrenzenden Mischgebietes und der östlich angrenzenden Parkanlage eingehalten werden, wenn das Vorhaben unter Berücksichtigung von Maßnahmen (Schallschutzwand zum Park und zur Lieferzone, Einsatz lärminderer Gebäudetechnik, Begrenzung des nächtlichen LKW-Verkehrs im Falle einer temporären Erschließung über die Siemensstraße, usw.) realisiert wird. Nach erfolgter Erstellung der Planstraße wird die Zu- und Abfahrt (Belieferung und Entsorgung) ausschließlich von Norden von der Planstraße aus erfolgen. Durch die Neuplanung der Haupteinschließung des geplanten Vorhabens (Planstraße) werden bestehende Verkehrsbelastungen (Schall, Abgas, Erschütterungen) innerhalb der Siemensstraße stark minimiert. Aufgrund der geplanten Einengung und Verschwenkung des Kreuzungsbereichs mit der Planstraße wird der Durchgangsverkehr reduziert. Siehe hierzu auch Abwägung Stellungnahmen Bürger 2, 5 und 7 (Verkehr). Lediglich aufgrund der parallel laufenden Planungen der neuen Straße als auch des geplanten Großmarktes kann es zu einer temporär begrenzten Nutzung der Siemensstraße zur Erschließung des Vorhabens kommen, deren Auswirkungen auch Bestandteil der Untersuchungen im Rahmen des Schallgutachtens sind. Nach Herstellung der Planstraße entfällt jeglicher Anlagenverkehr innerhalb der Siemensstraße. Da der Lieferhof nicht zugänglich ist und keine Einfahrt mehr be-

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			sionen sowie durch den Feinstaub der LKWs und Sattel-schlepper. Darüber hinaus wird es durch die Zunahmen des Kunden- und Lieferverkehrs zu einer erheblichen Zunahme der verkehrsbedingten Erschütterungen kommen. Diese werden schon jetzt in hohem Maße von auf der Siemensstraße vorbeifahrenden LKWs hervorgerufen und sind besonders in den Morgenstunden (zwischen 4 und 10 Uhr) wahrnehmbar. Die geplante (wenn auch provisorische) Zufahrt, aber noch viel mehr das zu erwartenden Rangieren der LKW vor den Ladebuchten der Anlieferung werden weit über das jetzige Maß hinaus Erschütterungen verursachen. Mit dem Rangieren verbunden ist zudem auch eine erhebliche Schallemission. Während der Bahn- und Autoverkehr als gleichmäßige Geräuschkulisse wahrnehmbar sind, stechen schon jetzt die Fahrgeräusche von vorbeifahrenden LKWs deutlich hervor. Der Geräuschpegel sowie Anzahl und Intensität der LKW-Geräuschspitzen würden sich zum einen durch die Zunahme des LKW-Anlieferverkehrs andererseits durch das Rangierverhalten der LKW vor dem Anlieferbereich drastisch erhöhen. Inwiefern die Zunahme des Verkehrs an Samstagen spürbar sein wird, bleibt als Frage in den Raum gestellt. Wir gehen davon aus, dass wenn auch an Samstagen der Großmarkt geöffnet ist, dass dieser dann auch beliefert wird. Die sich aus dem Lärm, den Abgasen und den Erschütterungen ergebenden Beeinträchtigungen beziehen sich nicht nur auf die Wohn- und Lebensqualität für die Anwohner der Siemensstraße sondern auf die Aufenthaltsqualität in der Siemensstraße und im zukünftigen Stadtgarten und damit die Wohn- und Lebensqualität des Quartiers insgesamt. (Um ein Bild von der zu erwartenden Zunahme durch LKWs verursachten Emissionen zu bekommen müssen zu den 70-80 LKW-Anlieferungen die 20 LKW-Auslieferungen pro Tag hinzugerechnet (= 90-100 LKW-Fahrten) und dieser Wert mit dem Faktor 2 (für Anfahrts- und Abfahrtsemissionen) zu multiplizieren werden.) Es ist zudem bedenkenswert, dass sich	steht, ist eine Gefährdung des Schulwegs auszuschließen. Nach Angaben des Betreibers erfolgt eine Anlieferung von Montag bis Freitag. Anlieferungen an Samstagen wären jedoch ebenfalls zulässig, da die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte unabhängig vom Wochentag gelten.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			die Zufahrt zu der Anlieferung (und später nur die Anlieferung) auf Höhe der James-Krüss-Grundschule befinden. In diesem Bereich halten sich in zu den Schulbeginn- und Schulschlusszeiten viele Kinder und Eltern auf.	
			2. zur Lage der Tankstelle an der Grenze zum Stadtgarten Nicht nur die Anlieferung auch die Lage der Tankstelle verringert die Aufenthaltsqualität des Stadtgartens. Sie widerspricht der Intention des neu zu errichtenden Stadtgartens, zu einem Ort von hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität für die Bewohner des Quartiers zu werden. Über die Abgas- und Geräuschemissionen hinaus sind durch die Tankstelle zudem starke Geruchsemissionen zu erwarten. 3. zur Erhöhung der Grundflächenzahl Die Notwendigkeit der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 auf 0.97 mit der Begründung der Nutzungseinschränkung wird von uns massiv angezweifelt. Es wird unter Punkt 4.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung Erschließung/ Stellplätze“ behauptet, dass die Errichtung eines Großmarkts einschl. aller dazugehörigen Anlagen „einerseits durch die begrenzte Größe des Grundstücks durch die östlich angrenzende geplante Parkanlage und andererseits durch den ungünstigen Zuschnitt des Grundstücks erschwert sind. „Hieraus ergibt sich, dass die Einhaltung einer Obergrenze der Versiegelung von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.“ Demzufolge wird -es für notwendig erachtet, dass das gesetzlich vorgeschriebene Höchstmaß der in § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Grenze der Grundflächenzahl von 0,8 zum Zwecke des Baus eines Großmarktes einschl. seiner Nebenanlagen überschritten werden kann. „Aus die-	Wie zu Pt. 1 bereits erläutert wurde, ist der An- und Auslieferungsbereich im östlichen Bereich des geplanten Vorhabens, wie andere Bereiche des geplanten Vorhabens Bestandteil von Prüfungen u.a. einer schalltechnischen Untersuchung, deren Ergebnisse und ggf. daraus abgeleitete Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte in das weitere Verfahren einfließen. Die geplante Tankstelle ist lediglich als Betriebstankstelle für die Lieferfahrzeuge des geplanten Vorhabens vorgesehen, so dass Geruchsemissionen nur in sehr eingeschränktem Maße zu erwarten sind. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, wenn die Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die hohe Grundflächenzahl bedingt sich einerseits aufgrund der geplanten Nutzung (Großmarkt), andererseits ist sie durch die ungünstige Form des Plangebiets (spitz zulaufende Blockecke) erforderlich. Aufgrund der funktional zu gewährleistenden Trennung von Anlieferung und Kundenparkplatz als auch unter Berücksichtigung ausgedehnter Beladungs- und Rangierflächen sowie des Leergutlagers mit Andienung ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 zwingend. Die durch die erforderliche Erhöhung der Grundstücksversiegelung vorbereiteten Eingriffe in Na-

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis																												
			sem Grunde soll verbindlich geregelt werden, dass durch die Grundfläche der vorgenannten Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,97 überschritten werden kann." Unserer Ansicht nach stellt sich vor allem die Frage nach der Verhältnismäßigkeit von Verkaufsfläche zur Grundstückfläche und dies vor allem auch im Vergleich zu anderen C&C Großmärkten. So betreibt beispielsweise ein ähnlich gelagertes Unternehmen wie die Hamberger Großmarkt GmbH - die Handelshof Management GmbH - 14 Cash & Carry-Märkte in 13 Städten in Nordrhein-Westfalen, Mecklenburg-Vorpommern und dem Großraum Hamburg. Keiner der Märkte erreicht annähernd eine Verkaufsfläche von 14.000 qm. Die Größe der Cash & Carry-Märkte bewegt sich (Je nach Lage - Qualität der Autobahnanbindung und Größe des Einzugsgebiets) zwischen 4.500 qm und 12.000 qm. Das Sortiment umfasst in der Regel ca. 80.000 Artikel (siehe folgende Aufstellung zusammengestellt unter Berufung auf: www.handelshof.de/Maerkte/Marktauswahl) <table><tr><td>Arnsberg</td><td>8.000 m²</td></tr><tr><td>Bielefeld</td><td>6.500 m²</td></tr><tr><td>Bocholt</td><td>5.600 m²</td></tr><tr><td>Detmold</td><td>10.000 m²</td></tr><tr><td>Güstrow</td><td>4.500 m²</td></tr><tr><td>Haan</td><td>8.800 m²</td></tr><tr><td>Hamburg-Harburg</td><td>8.000 m²</td></tr><tr><td>Köln-Müngersdorf</td><td>9.000 m²</td></tr><tr><td>Köln-Poll</td><td>12.000 m²</td></tr><tr><td>Lüneburg</td><td>6.400 m²</td></tr><tr><td>Mönchengladbach</td><td>12.000 m²</td></tr><tr><td>Rheinbach</td><td>7.800 m²</td></tr><tr><td>Schwerin</td><td>9.000 m²</td></tr><tr><td>Stade</td><td>4.500 m²</td></tr></table> Im Gegensatz zu der Handelshof Management GmbH verfügt die Hamberger Großmarkt GmbH bisher nur über fünf	Arnsberg	8.000 m ²	Bielefeld	6.500 m ²	Bocholt	5.600 m ²	Detmold	10.000 m ²	Güstrow	4.500 m ²	Haan	8.800 m ²	Hamburg-Harburg	8.000 m ²	Köln-Müngersdorf	9.000 m ²	Köln-Poll	12.000 m ²	Lüneburg	6.400 m ²	Mönchengladbach	12.000 m ²	Rheinbach	7.800 m ²	Schwerin	9.000 m ²	Stade	4.500 m ²	tur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung/ des Umweltberichts bilanziert und durch entsprechende Maßnahmen kompensiert. Bei dem geplanten Vorhaben der Fa. Hamberger handelt es sich um einen Großmarkt für Gewerbetreibende der Gastronomiebranche, d.h. ein Verkauf von Waren an Endverbraucher erfolgt explizit nicht. Auf dieser Grundlage ist vom Vorhabenträger auf Grundlage von Analysen ein städtebaulich-hochbauliches Konzept erarbeitet worden, das mit dem Bezirk Mitte vorabgestimmt wurde.
Arnsberg	8.000 m ²																															
Bielefeld	6.500 m ²																															
Bocholt	5.600 m ²																															
Detmold	10.000 m ²																															
Güstrow	4.500 m ²																															
Haan	8.800 m ²																															
Hamburg-Harburg	8.000 m ²																															
Köln-Müngersdorf	9.000 m ²																															
Köln-Poll	12.000 m ²																															
Lüneburg	6.400 m ²																															
Mönchengladbach	12.000 m ²																															
Rheinbach	7.800 m ²																															
Schwerin	9.000 m ²																															
Stade	4.500 m ²																															

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Standorte - in München, Altstadt, Bitterfeld, Wittenberg, Rosslau. Der größte Standort (nähere Angaben fehlen dazu auf der Website www.hamberger-online.de/standorte) scheint derjenige am Stadtrand von München zu sein. Er verfügt über eine Grundfläche von schätzungsweise 70x100 m (ist also noch nicht einmal halb so groß wie das geplante Vorhaben). Laut eigenen Angaben werden bisher in allen Hamberger Großmärkten „eine umfangreiche Auswahl an Food-Artikeln und Getränken mit 55.000 Produkten“ angeboten. Ganz abgesehen davon, dass nach dem vorliegenden Entwurf die Versiegelung des Grundstücks scheinbar 100 % betragen soll, stellt sich die Frage, ob (wie unter dem genannten Punkt 4.1 behauptet) ein wirtschaftliches Betreiben <u>nur</u> in einer Größenordnung von 14.000 qm Verkaufsfläche möglich ist und wenn ja, ob der Standort bzw. die Grundstückgröße, sowie dessen Zuschnitt hierfür geeignet sind. Es wären im Vergleich zu den schon bestehenden C&C Großmärkte in Berlin und Umland die Überschreitung der GFZ dahingehend zu untersuchen, ob durch eine geringere Verkaufsflächenzahl die Wirtschaftlichkeit als auch die Konkurrenzfähigkeit dieses Großmarktes beeinträchtigen werden würde oder ob sich durch das Überschreiten der GRZ für die Hamberger Großmarkt GmbH nicht ein Wettbewerbsvorteil ergibt, der anderen Großmärkten nicht eingeräumt wird bzw. (nachträglich nicht mehr) eingeräumt werden kann.	
			4. zu dem Nicht-Vorhandensein einer Planungsalternative Der vorliegende Entwurf sieht eine BGF von 24.000 qm und eine Verkaufsfläche von ca. 14.000 qm vor. Es wird (unter Punkt 2.3.13 „Planungsalternativen“) behauptet, dass die Entwicklung städtebaulicher Konzepte auf Grund des Grundstückszuschnitt stark erschwert sind, „da sie zu unwirtschaftlichen, in der Breite variierenden Baukörperformen führen würde“.	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des zugrundeliegenden Konzepts sind verschiedene Varianten der Grundstücksaufteilung und –erschließung unter Berücksichtigung der an das Grundstück gestellten Anforderungen untersucht worden. Die in Abstimmung mit dem Bezirk Mitte favorisierte Variante stellt die unter Abwägung aller Belange sinnträchtigste Variante dar. Da die Südseite des Vorhabens in der Endfassung der

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Es ist nachvollziehbar, dass mit großer Wahrscheinlichkeit Kunden- und Anlieferverkehr aufgrund der relativ geringen Nord-Süd-Grundstücksbreite nicht ausschließlich im Norden des Grundstücks angesiedelt werden können. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, dass sich daraus zwingend ergibt, dass der Kundenverkehr im Westen und der Lieferverkehr im Osten angesiedelt werden müssen. Hier wären Planungsalternativen wünschenswert. Sollte keine Planungsalternative (die vor allem eine veränderte Anlieferungssituation darstellt) möglich sein, ist zu bezweifeln, ob das Grundstück für den Bau eines C&C Großmarktes geeignet ist. Es wäre (erneut) zu prüfen, ob einer alternativen Flächennutzung (Einzelhandel, Grünfläche, kleinteilige Gewerbeflächen) der Vorrang zu geben ist.	Planung zur Minimierung von Beeinträchtigungen nicht zur Verfügung steht, muss die Erschließung des geplanten Großmarkts über die verbleibenden Seiten erfolgen. Bestimmend sind dabei auch funktionale Erwägungen des Großmarkts (u.a. Lieferung von Frischfisch im Norden), bzw. gesetzliche Hygienevorschriften (räumliche und funktionale Trennung der Liefer- und Lagerbereiche für die unterschiedlichen Frischesortimente), so dass die Anordnung der übrigen Anlieferzonen nicht willkürlich erfolgen kann.
			5. zum Realisierungszeitraum der Planstraße Einer Realisierung der Planstraße nach dem Bau des Großmarktes stehen wir mit großem Vorbehalt gegenüber. Durch diese Vorgehensweise werden unabänderbare, die Lebens- und Wohnqualität beeinträchtigende Tatsachen geschaffen, die nicht mehr rückgängig gemacht und nur im geringen Maße kompensiert werden können. Um die Anwohner geringstmöglich zu belästigen und die Lebens- und Wohnqualität des Quartiers nicht nur nicht zu verschlechtern, sondern durch den Bau der Umgehungsstraße auch zu verbessern, ist es zwingend, dass die Anlieferung im Norden bzw. im Nord-Osten des Grundstücks angesiedelt wird und ausschließlich über die Planstraße erfolgt. Hierbei wäre der Bau eines Planstraßenteilstücks zunächst sicherlich ausreichend. Der Bau eines Planstraßenteilstücks schafft die Voraussetzungen dafür, dass die Anlieferung im Norden angesiedelt werden kann und die Anwohner durch den Lieferverkehr nicht gestört werden. (Alternativ zur nachträglichen Realisierung der Planstraße wäre eine Erweiterung der Bebauung in Richtung Osten (Stadtgarten) denkbar. Unter Einhaltung der in der Berliner Bauordnung vorgegebenen Abstandsflächen zu	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2, 5, 6 und 7 (Verkehrskonzept, Immissionsschutz).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Grundstücksgrenzen ließe sich im Grenzbereich (zwischen Stadtgarten und Großmarkt) eine (provisorische) Zufahrtsstraße zu der im Nord-Osten des Grundstücks befindlichen Anlieferung realisieren. Nähere Informationen finden Sie im Anhang unter „Vorschlägen zur Neuordnung des Baukörpers“.)	
			6. zur Lage des Grundstücks in der Umweltzone Inwiefern werden die Maßgaben der Umweltzone durch den Anliefer- und Kundenverkehr eingehalten? Wie kann und soll die Einhaltung der Maßgaben der Umweltzone überwacht und durchgesetzt werden? 7. zur Gebäudehöhe, sowie zur Lage und Ausmaßen der technischen Aufbauten Unter Punkt 5 „Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen/ Darstellungen - Überschreitung der festgesetzten Oberkante“ wird erläutert, dass die für den Betrieb des Großmarktes erforderlichen technischen Anlagen auf dem Dach des Gebäudes die im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten des Gebäudes um max. 3 m überschreiten dürfen, sofern sie in einem Winkel von maximal 60 Grad hinter der Baugrenze zurück treten. Das bedeutet dass ein 3 m hoher Aufbau lediglich 1,73 m hinter der Baugrenze zurückspringen muss. Die technischen Dachaufbauten wären bei einer Gebäudeoberkante von 13 m schon ab einem Abstand von 6,5 m (von der Fußgängerperspektive aus) einsehbar. Zudem eröffnet diese Festsetzung dem Betreiber die Mög-	Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt am nördlichen Rand der Umweltzone. Durch die Einführung der Umweltzone wird die Zahl der von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Anwohner um etwa ein Viertel reduziert. Die Maßgaben der Umweltzone werden eingehalten, in dem nur Fahrzeuge fahren dürfen, die bestimmte Abgasstandards einhalten. Die Kontrolle obliegt der Polizei. Ungeachtet dessen können durch die zentrale innerstädtische Lage des geplanten Gastronomiegroßmarktes im Vergleich zu einer Lage an der Peripherie der Stadt Emissionen durch Vermeidung unnötiger Fahrten verringert werden. Die erforderlichen technischen Aufbauten des geplanten Vorhabens sind Bestandteil des im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans zwischenzeitlich erstellten Schallgutachtens, so dass die Einhaltung der gesetzlichen Richtwerte gewährleistet wird. Darüber hinaus wird -soweit möglich- bei der Realisierung des Vorhabens eine Konzentration technischer Aufbauten auf dem von der Siemensstraße abgewandt liegenden Dachbereich angestrebt. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die durch die schalltechnische Untersuchung ermittelten maximalen Emissionswerte für die Gebäudetechnik verbindlich geregelt. Die Möglichkeit der Einschränkung des Bereichs mittels textlicher Festsetzung wird im weiteren Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			lichkeit die technischen Anlagen im Bereich der Siemensstraße zu platzieren, was die Gefahr einer Geruchs- und Geräuschbelästigung der Anwohner in sich birgt. Bei einer Straßenprofilbreite von ca. 30 m in der Siemensstraße wäre ein Abstand der Dachaufbauten von der Baugrenze von ca. 8 m wünschenswert bzw. sollten die Dachaufbauten in einen Winkel von maximal 20 Grad hinter der Baugrenze zurücktreten. Idealerweise sollte die Anordnung von großflächigen Geräusch- und Geruchsemission verursachenden Dachaufbauten (wie Klimaanlage etc.) auf den nördlichen Gebäudeteil beschränkt werden, da dort die Anwohner der Siemensstraße weit weniger belastet werden würden. Wir erachten eine solche Festsetzung im Bebauungsplan als zwingend notwendig.	geprüft.
			8. zur Grenzbebauung/ Fassadengestaltung der Siemensstraße Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf sieht eine 13 m hohe Bebauung entlang der Grundstücksgrenze Siemensstraße vor. Es findet in diesem Bereich keine weitere (städtebauliche) Ausdifferenzierung des Baukörpers statt. Diese Undifferenziertheit mündet in einer gleichförmigen, bis zur Eintönigkeit reichenden Fassadengestaltung, welche das Straßenbild in erheblichem Maße dominieren wird. Eine Ausdifferenzierung des Baukörpers bezüglich der Gebäudehöhen und der Fassadengestaltung vor allem entlang der Siemensstraße wäre wünschenswert. Eine wirkungsvoll gestaltete Gebäudekubatur ist mit Sicherheit genauso werbewirksam wie ein Reklamepylon. 9. zur Nutzungs- und Strukturvielfalt Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die kleinteilige Nutzungs- und Strukturvielfalt nicht beibehalten wird, die bauliche Umgebung städtebaulich unberücksichtigt bleibt. Legt man die kleinteilige Nutzungs- und Strukturvielfalt der gewerblichen Bebauung (sowie die Höhe der Bebauung) ent-	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die mit dem Bezirk Mitte vorabgestimmte Fassade der Siemensstraße, die im weiteren Verfahrensablauf detailliert wird, ist neben vertikalen Glasflächen durch die Betonung der abschließenden Gebäudeteile gegliedert. Darüber hinaus soll die Fassade durch variierende Begrünungen aufgelockert werden. Eine Ausdifferenzierung des Baukörpers bzgl. der Gebäudehöhe soll aufgrund des fehlenden funktionalen Erfordernisses nicht erfolgen. Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 18 (Standort, Gesamtkonzept).

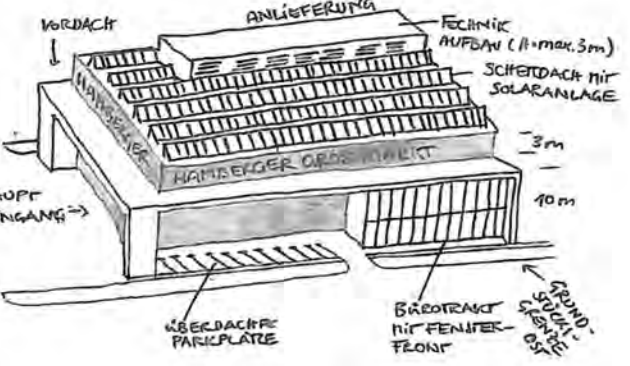
Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			lang der Siemenstrasse/ Quitzowstraße zugrunde, so steht die Neubebauung der Grundstücksfläche Siemensstraße 27 - 49 zu dieser in starkem Kontrast. Uns stellt sich in Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebiets die Frage, ob eine kleinteilige Nutzungsstruktur nicht sinnvoller ist. Der Vorteil einer kleinteiligen Nutzungsstruktur sehen wir vor allem darin, dass sie flexibler ist und auf (marktbedingte) Veränderungen und Anforderungen schneller reagieren kann. Die sich aus einer Großstruktur ergebenden Risiken bestehen unseres Erachtens in einer möglichen Insolvenz des Großmarktes. Diese würde das gesamte Gebiet und das gesamte Gebäude betreffen. Es stellt sich also die Frage, was mit dem Gebäude geschieht, wenn es nicht mehr genutzt wird.	
			10. zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna Wie zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden kann, ist aus den vorliegenden Plänen nicht ersichtlich. Im Gegenteil: derzeit bestehende Lebensräume für Flora und Fauna werden durch Verdichtung der Bebauung und Versiegelung der Grundfläche sowie durch die geplante Abholzung der Pappeln zerstört. Wie also wird die Nutzungsintensivierung des Grundstücks kompensiert? Eine Begrünung der Gebäudewandflächen erscheint als Kompensationsmaßnahme nicht ausreichend. 11. zu den Auswirkungen der Bebauung auf das Quartier Zusammenfassend lässt sich sagen: was durch den Stadtgarten und durch den Bau der Umgehungsstraße an Qualität für das Quartier gewonnen wird, wird durch die Lage der An-	Zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben, die im Rahmen des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst und bilanziert werden sowie für die Fällung der unter die Berliner Baumschutzverordnung fallenden Bäume sind vom Vorhabenträger entsprechende Ersatzpflanzungen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Heckenpflanzung entlang des Parkplatzes an der Siemensstraße, einzelne Bäume im Randbereich des Parkplatzes) vorzunehmen, die Bestandteil der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder des Durchführungsvertrages für das Vorhaben werden. Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 18 (Standort, Gesamtkonzept).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			lieferung und der Tankstelle wieder zunichte gemacht. Der verkehrsberuhigte Straßenraum wird begrenzt durch eine 180 m lange Betonfassade, was die Wirkung einer Gettoisierung hervorruft. Die Qualität der Weite und der Veränderung geht verloren - die sich immer wieder verändernde Landschaft aus Güterwagen weicht einer undurchdringlichen, unabwendbaren Statik. Dass diese neue Begrenzung des Quartiers in Ihrer Unzugänglichkeit ein bedrückendes, einsperrendes, begrenzendes, beengendes Gefühl erzeugen wird, ist unseres Erachtens nicht von der Hand zu weisen.	
			Vorschläge zur Neuordnung des Baukörpers Im Folgenden sollen Vorschläge dahingehend unterbreitet werden, wie der Baukörper des Großmarktes so ausformuliert werden kann, dass die durch den Verkehr verursachten Schall- und Abgasemissionen für die Anwohner der Siemensstraße reduziert werden können. Es wäre wünschenswert, wenn die Vorschläge in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden würden. 1. Anordnung der Zulieferung (als auch der Tankstelle) im Nordosten des Grundstücks Erweiterung der Bebauung bis an die östliche Grundstücksgrenze (siehe Anlage 1)¹ Folgen: ▪ Großmarkt kann erst nach Fertigstellung des Planstraßen-Teilstückes in Betrieb genommen werden Vorteil: ▪ es wird keine temporäre Zufahrt benötigt ▪ Reduktion der Belastungen durch Schall- und Abgasemissionen für die Anwohner der Siemensstraße ▪ vollständige Reduktion auch der derzeitigen Belastungen durch Schall- und Abgasemissionen für die Nutzer des Stadtgartens	Der angeregten Anordnung der Zulieferung und der Betriebstankstelle in den Nordosten des Grundstücks kann nicht gefolgt werden, da dadurch eine völlige Veränderung der Abläufe innerhalb des Großmarktes bewirkt würden, die sowohl einem funktionalen Betriebsablauf entgegenstehen, als auch gegen Vorschriften des Lebensmittel- und Hygienerechts verstoßen und somit gravierende wirtschaftliche Nachteile für den Vorhabenträger bedingen.

¹ Siehe Anlagen ab S. 76 ff

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			▪ Anlieferung kann über die Geschäftszeiten hinaus (schon in den frühen Morgenstunden) erfolgen ▪ Reduktion der Schall- und Abgasemissionsbelastung für die Nutzer des Stadtgartens ▪ Brandwand kann in das Gestaltungskonzept des Stadtgartens mit einfließen (z.B. begrünt oder als Kletterwand genutzt werden) Alternativ: Realisierung einer provisorischen Zufahrtsstraße auf im Osten des Geländes des Großmarktgeländes (siehe Anlage 2) Alternativ zur nachträglichen Realisierung der Planstraße wäre eine Erweiterung der Bebauung in Richtung Osten (Stadtgarten) denkbar. Unter Einhaltung der in der Berliner Bauordnung vorgegeben Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen ließe sich im Grenzbereich (zwischen Stadtgarten und Großmarkt) eine (provisorische) Zufahrtsstraße zu der im Nord-Osten des Grundstücks befindlichen Anlieferung realisieren. Folgen: ▪ das Gebäude kann schon vor Fertigstellung der Planstraße in Betrieb genommen werden Nachteil: ▪ Wegfall der zwingende Notwendigkeit, die Planstraße so schnell wie möglich fertig zu stellen ▪ zweiseitige Verkehrsbelastung (Siemensstraße und Zufahrtsstraße) des Stadtgartens ▪ fehlende Grundstückswand, kann nicht in das Gestaltungskonzept des Stadtgartens mit einfließen (z.B. begrünt oder als Kletterwand genutzt werden) Vorteil: ▪ Reduktion der im Bereich der Anlieferung durch den Rangierverkehr verursachten Schall- und Abgasemissionsbelastung für die Anwohner der Siemensstraße Fazit:	

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Im Vergleich der genannten Alternativen ist der frühzeitige Bau der Planstraße vorzuziehen. Von dieser Variante würden Großmarktbetreiber und Anwohner gleichzeitig und im gleichen Umfang profitieren. Gegebenenfalls könnte nach Bau der Planstraße die Zufahrtsstraße wieder entsiegelt und als Grünfläche oder Sickerfläche dem Stadtgarten zuge- schlagen werden.	
			2. Rücksprung des Baukörpers gegenüber der Baugren- ze Siemensstraße um 10-15 m zur Anordnung von Park- flächen Möglichkeiten der Anordnung der Parkplätze 1. einzügige Parkreihe, Lage: entlang der Grundstücksgrenze, Folgen: Gebäudebreite reduziert sich um ca. 10 m; 2. einzügige Parkreihe, Lage: entlang des Baukörpers, Fol- gen: Gebäudebreite reduziert sich um ca. 10 m; 3. zweizügige Parkreihe, Lage: entlang der Grundstückgren- ze und des Baukörpers, Folgen: Gebäudebreite reduziert sich um ca. 15 m. Folgen: ▪ die BGF verringert sich in diesem Bereich Vorteil: ▪ Pappel können erhalten werden und dienen als Sicht- schutz ▪ Überdachung der Parkflächen in diesem Bereich möglich ▪ Parkfläche im Westen des Grundstücks kann verklei- nert werden ▪ Differenzierung des Baukörpers (man läuft nicht mehr an 180 m Eintönigkeit vorbei) ▪ Parkplätze könnten durch (Sichtschutz-)Bepflanzung in Richtung Siemensstraße abgegrenzt werden 3. Anordnung von Büroflächen im Südwesten des Bau-	Die Anregungen kann nicht gefolgt werden, da zur Gewährleistung der funktional bedingten Abläufe des geplanten Großmarktes die Ausnutzung der gesamten Grundstückstiefe für den Baukörper erforderlich ist. Aufgrund der in der Abwägung der Neuordnungsvor-

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			körpers Vorteil: ▪ Baukörper und Fassade werden im Bereich der Siemensstraße gegliedert und ausdifferenziert ▪ Traufhöhe der Bebauung kann auf ca. 7 m (die Höhe von zwei Bürogeschossen) reduziert werden ▪ das Gebäude wendet sich nicht ab, kehrt durch Fenster einen Teil seines Inneren nach Außen ▪ eventuell können sogar die Pappel erhalten werden  4. Anordnung der Kühllager und Kühlflächen einschl. der dazugehörigen technischen Dachaufbauten im nördlichen Gebäudeteil Vorteil: ▪ Reduktion der durch die Kühlgeräte verursachten Schallemissionen ▪ Reduktion der sich aus der Lage ergebenden Kühllast ▪ Reduktion der Gebäudehöhe bzw. Technikaufbauten im Bereich der Siemensstraße ▪ Anordnung der Technikaufbauten im Norden verschattet nicht die sich nach Süden orientierende So-	schläge Nr. 1 und 2 erfolgten Argumentation kann den Ausführungen nicht gefolgt werden. Die erforderlichen technischen Aufbauten des geplanten Vorhabens sind Bestandteil des im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans zu erstellenden Schallgutachtens, so dass die Einhaltung der gesetzlichen Richtwerte gewährleistet wird. Darüber hinaus wird -soweit möglich- bei der Realisierung des Vorhabens eine Konzentration technischer Aufbauten auf dem von der Siemensstraße abgewandt liegenden Dachbereich angestrebt.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			laranlage ▪ schönere Dachaufsicht für die Bewohner der oberen Geschosse in der Siemensstraße  Schettdach mit Solaranlage	
20.	Bürger 20 (2 Bürger)	10.06.2009	Als Betroffene möchten wir unseren Unmut über den oben genannten Plan ausdrücken. Jener richtet sich nicht gegen das Bauvorhaben als solches, sondern gegen die damit verbundenen Nachteile für die direkten Anwohner. Zum einen bedeutet die Zerstörung der Pappelallee einen Verlust von Lebensqualität im Allgemeinen und darüber hinaus wird der wohl nicht zu vermeidende Arbeitslärm des Großmarktes ohne die Pappeln die Anwohner ungeschwächt erreichen. Des Weiteren sind bereits heute Siemens- und Quitzowstraße stark frequentiert (hier filtern die Pappeln das schädliche CO₂ aus der Luft) und deshalb ist eine weitere Erhöhung der Lärm- und Abgasbelastung nicht wünschenswert. Im Gegensatz zu importierten Arten wie den Platanen, bieten einheimische Baumarten, wie die Pappel, einer Vielzahl von Insekten, Spinnentieren und Vögeln einen artgerechten Lebensraum. Durch die zunehmende Bepflanzung von Großstädten mit Importbäumen geht dieser Lebensraum und somit die Artenvielfalt verloren. Aus diesem Grunde sind einheimische Pflanzenarten immer zu bevorzugen und - auch alte Baumbestände - in besonderem Maße zu schützen und zu bewahren. Wir können uns deshalb mit dem Plan in seiner jetzigen Form nicht einverstanden erklären.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2, 5, 7 und 9 (Verkehrskonzept, Immissionsschutz, Artenschutz, Bäume). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffene Pyramiden-Pappel (<i>Populus nigra</i> ‚Italica‘) ist eine Zuchtform der Schwarzpappel und wird in der Liste der wild wachsenden Gefäßpflanzen des Landes Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2001) als <u>nicht heimisch</u> geführt. Für die als Ausgleichspflanzung vorgesehene Hecke sollen hingegen einheimische Gehölze Verwendung finden. Die Lebensraumfunktionen für Insekten, einschließlich Spinnentieren und Vögel werden auch durch die Ausgleichspflanzungen erfüllt.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
21.	Bürger 21 (3 Bürger in zwei wortgleichen Stellungnahmen)	11.06.2009	Wir reagierten mit Bestürzung auf das neue Großgewerbebauvorhaben in der Siemensstr. auf dem Gelände des ehemaligen Guterbahnhofes. Ein nicht tolerierbarer Aspekt bei dem o.g. Bauvorhaben ist die Abholzung der Pappelallee entlang der Siemensstraße. Wir wehren uns mit aller Deutlichkeit gegen die Umsetzung dieses Vorhabens. Seit Bestehen des Hauptbahnhofs erfahren wir eine vermehrte Beeinträchtigung unserer Wohnqualität (Lärm, Schmutz, Abgase) aufgrund einer deutlich höheren Verkehrsdichte von S-, Güter- und Fern-Bahnverkehr. Ebenfalls ist eine erhebliche Zunahme des Autoverkehrs zu bemerken. Auch wenn wir der Tatsache Rechnung tragen, dass sich in unserem Wohngebiet eine historisch gewachsene Gewerbe - Industrie - entwickelt hat, bedauern wir, dass die Chance, Neues zu schaffen, mit so wenig Umwelt-Natur-Bewusstsein vertan wurde. Hässliche, monströse großflächenversiegelnde Bauten, wie z.B. Hellweg, das gelbe Speditionshaus und das im Bau befindliche Edeka-Haus am Stephanplatz, prägen das Bild unseres Stadtteils, was sich im positiven Prozess befindet, sich von dem vorgefertigten Meinungsbild, wie sich andere Moabit vorstellen, lösen zu wollen. Hier entstehen durch die Initiative der Anwohner und AnwohnerInnen neue Ideen zu einer grünen Stadtentwicklung, die unsere Wohnsituation verbessern soll. Alle Menschen, die hier in unserem Kiez leben, reagieren sensibel auf jede Verschlechterung ihres sozialen Raums. Ich erwarte: - Erhalt der Pappelallee - Umwelt und Wohnqualitätsschonendes Bauen - Berücksichtigung von Umwelt- und sonstigen Gutachten, die für die Lebensqualität der AnwohnerInnen wichtig sind - Nutzung von bereits vorhandenen Gewerberäumen	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2, 5, 6, 7 und 9 (Verkehrskonzept, Bäume, Werbeanlagen, Immissionsschutz, Ausgleichsmaßnahmen).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			und -flächen (z.B. Fruchthof) Bei der Umsetzung des B-Plans: - Wegfall der Werbeflyone - Deutlich mehr Begrünung, ebenso auf dem Parkplatz - Dachbegrünung unter der Solaranlage - Begrenzung des Verkehrsaufkommens (reduziert auf 600 Autos täglich) - LKW-Buchten an die Nordseite des Gebäudes verlagern - Technische Anlagen (z.B. Lüftungen der Kühlung) auf dem Dach dürfen keine weiteren Lärmemissionen abgeben - An- und Auslieferung ab 6 Uhr ist in der Nähe von Anwohnern nicht vertretbar.	
22.	Bürger 22	11.06.2009	Hiermit möchte ich Ihnen meine Stellungnahme zu dem Projekt mitteilen. Als Anwohner der Siemensstraße bin ich prinzipiell gegen den Bau einer Großmarkthalle entlang der Siemensstraße. Vor allem in dem Zusammenhang, dass hinter der Beusselbrücke riesige Flächen des existierenden Großmarktes leer stehen. Hier nun direkt am Wohngebiet einen neuen Großmarkt zu planen, der dann womöglich in ein paar Jahren brach liegt, finde ich unverantwortlich im Umgang mit dem Wohngebiet. Außerdem wird das Projekt des neuen Parks am Güterbahnhof komplett konterkariert. Insbesondere weil die Beladungsflächen direkt an den Park angrenzen sollen. Das Argument Arbeitsplätze wird teilweise leichtfertig verwendet. Ziel sollte es sein langfristig positive Entwicklungen herbeizuführen. Dies sichert und schafft Arbeitsplätze und Wohlstand. Es hat niemand etwas davon wenn kurzfristig ein paar Arbeitsplätze entstehen, die dann bei Insolvenz wieder verloren gehen, dafür aber die Entwicklung eines Viertels langfristig verbaut wird. Eine Prüfung inwiefern dieses Großmarktprojekt auch auf dem vorhandenen Gelände stattfinden kann sollte dringend geschehen.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 18 (Standort).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Nun einige Kommentare zu vorliegenden Plan In der vorliegenden Planung liegen die Beladungsflächen meiner Ansicht zu nah am Park und an dem Wohngebiet. Ich würde vorschlagen diese auf die Rückseite, also an die Bahnflächen zu verlegen.	Der angeregten Anordnung der Zulieferung und der Betriebstankstelle auf die Nordseite des Baukörpers kann nicht gefolgt werden, da dadurch eine völlige Veränderung der Abläufe innerhalb des Großmarktes bewirkt würden, die einem funktionalen Betriebsablauf entgegenstehen und somit gravierende wirtschaftliche Nachteile für den Vorhabenträger bedingen. Siehe auch Abwägung Stellungnahme Bürger 5 und 19 (Anlieferung).
			Bislang ist die neue Planstraße nicht beschlossen. Es sollen also Behelfszufahrten über die Siemensstraße entstehen. Dies stellt eine enorme Steigerung der Lärmbelästigung dar. Diese ist nicht tolerierbar. Ich schlage vor die Planung des Großmarktes an die Planung der Straße zu koppeln. Der Großmarkt kann nur entstehen, wenn der Bau der Straße feststeht.	Der Bau der Planstraße steht fest, lediglich der Zeitpunkt ist nicht exakt festlegbar. Siehe auch Abwägung Stellungnahme Bürger 2 (temporäre Anlieferung).
			Bislang besteht durch die Pappelreihe ein guter Sicht- und teilweiser Lärmschutz gegenüber der Bahnfläche. Diese soll nach dem vorliegenden Plan abgeholzt werden. Dies ist für mich inakzeptabel, zumal kein adäquater Ersatz mitgeplant wurde. Eine entsprechend lieblos gebaute Halle (ähnlich wie der Hellweg-Baumarkt an der Perleberger Brücke) ist definitiv kein Attraktivitätsgewinn für das Stadtviertel. Ersatz für die Pappeln (in Form anderer Bäume oder neuer Pappeln), die auch die Funktion eines Sicht- und Lärmschutzes wahrnehmen, gehört in die weitere Planung. Dafür sollte das Gebäude auch entsprechend weiter von der Siemensstraße entfernt gebaut werden, also hinter einer entsprechenden Baumreihe.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Bäume).
			Die Häuser entlang der Siemensstraße und in den angrenzenden Straßenfluchten sind zum Großteil wunderschöner Altbaubestand. Die Fassadenplanung der neuen Halle muss an diesen Baubestand angepasst werden. Ein derzeit ge-	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 18 (Standort, Gesamtkonzept). Auf der Grundlage dieser angestrebten Arrondierung er-

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			planter liebloser Industriebau, der vielleicht in ein paar Jahren auch noch brach liegt, stellt eine Gefahr für eine positive Stadtgebietsentwicklung dar.	folgt mit der Siemensstraße als Grenze ein nutzungs- wie baustruktureller Wechsel von den südlich angrenzenden Wohnquartieren zu den nördlich geplanten gewerblich genutzten Gebieten, der sich auch in der geplanten Struktur widerspiegelt. Ungeachtet dessen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in enger Abstimmung mit der Verwaltung und den politischen Gremien angestrebt, die zur Beussel- und zur Siemensstraße hin ausgerichteten Fassaden gegliedert und abwechslungsreich zu gestalten. So sind nach derzeitigem Stand u.a. gliedernde Glasabschnitte sowie eine abschnittsweise Begrünung der Fassade entlang der Siemensstraße vorgesehen.
			Prinzipiell habe ich das Gefühl, dass die umliegenden Grundstücke und Planungen in diesen Plan überhaupt keinen Eingang finden. So könnte durch Einbezug der Siemensstraße (z.B. neue Bäume pflanzen) oder durch Einbezug der Parkplanung (Wie kann man eine Beladungsfläche mit 19 Rampen direkt an einen Park bauen? Und wie soll ein Gastronomieinvestor für den alten Güterbahnhof gefunden werden, wenn daneben die LKWs be- und entladen?) zumindest ein der Situation angemessener Plan erstellt werden. Über die weitere Planung würde ich sehr gern informiert bleiben und bitte um Mitteilung der weiteren Ergebnisse und Planungsschritte an meine e-mail-Adresse.	Das Vorhabengrundstück soll zum geplanten Park (Moabiter Stadtgarten) mit einer Mauer abgegrenzt werden, die in die Gestaltung der Parkanlage eingebunden werden kann. Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Immissionsschutz Parkanlage). Eine weitere Beteiligung mittels e-mail kann nicht erfolgen. Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB, das öffentlich bekannt gemacht wird, besteht die Möglichkeit sich weiter an der Planung zu beteiligen.
23.	Bürger 23	10.06.2009	Bezüglich des oben genannten Bebauungsplanes ist einzuwenden, dass eine Pappelallee von mindestens 135 Bäumen samt Unterholz nicht abgeholzt werden darf, nur um 4-5 m Baufläche zu gewinnen. Die Pappeln sind ein wichtiger Bestandteil der Bepflanzung und des Stadtbildes in diesem Gebiet. Zu dem genannten Vorhaben liegt auch noch kein Umweltbericht vor. Zudem ist durch eine Abholzung die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner und Nutzer der Siemens-	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Bäume). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich am Anfang seines Verfahrens. Im Rahmen der weiteren Planungsverlaufs werden u.a. ein Verkehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung sowie der Umweltbericht erarbeitet und in die Planung einfließen.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			straße gefährdet in einem Quartier mit einem besonderen Entwicklungsbedarf. Durch eine Entwertung der Lebensqualität in diesem Gebiet ist auch die Sicherheit in demselben stärker infrage gestellt. Für die Wohnungen der Siemensstraße dient die Pappelallee außerdem als wichtiger Sichtschutz zum S-Bahn-Gelände. Auf den Seiten 9 und 10 des B-Plans des Landschaftsprogramms sind Argumente für den Erhalt der Baumreihe genannt (zusätzliche Lebensräume, prägende Landschaftselemente, Lichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen).	
			Ebenso fehlt ein Verkehrs- und Schallgutachten. Die Lärmbelastung im Wohngebiet, das an das Bahngelände und den Westhafen angrenzt, ist durch den S-Bahn-, Bahn-, Güterzug-, Pkw- und Lkw-Verkehr sowie dem Tag und Nacht arbeitenden Westhafen und anderer Gewerbe in diesem Gebiet bereits sehr hoch. Eine zusätzliche Lärm-, Abgas- und Feinstaub-Belastung durch die große Anzahl von LKWs, die zum Gastronomie Großmarkt an- und abliefern sollen, kann den Anwohnern nicht mehr zugemutet werden. Eine Anlieferung bereits ab 4 Uhr morgens ist nicht zulässig. Ebenso ist eine Auslieferung ab 6 Uhr morgens gegenüber von Wohnungen nicht vertretbar.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich am Anfang seines Verfahrens. Im Rahmen der weiteren Planungsverlaufs werden u.a. ein Verkehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung sowie der Umweltbericht erarbeitet und in die Planung einfließen. Siehe auch Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2, 5 und 7 (Verkehrskonzept).
			Das Wohngebiet muss zum Schutz der Gesundheit der Anwohner neben dem bereits genannten Lärm auch von Abgasen und Feinstaub geschützt werden, in diesem Sinne dürfen auch technische Anlagen wie Lüftungen und Kühlungen auf dem Dach der geplanten Halle keine weiteren Lärmemissionen abgeben.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Immissionsschutz Klimatechnik).
			Die An- und Auslieferung kann außerdem nicht zwischen dem Gebäude und dem Moabiter Stadtgarten liegen. Sie muss an die Nordseite des Gebäudes verlagert werden, sonst droht eine komplette Entwertung der öffentlichen Investitionen für die Grünfläche.	Der angeregten Anordnung der Anlieferung auf die Nordseite des Baukörpers kann nicht gefolgt werden, da dadurch eine völlige Veränderung der Abläufe innerhalb des Großmarktes bewirkt würden, die einem funktionalen Betriebsablauf entgegenstehen und auch

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				gegen lebensmittel- und hygienerechtliche Vorschriften verstoßen würden und somit gravierende wirtschaftliche Nachteile für den Vorhabenträger bedingen. Siehe auch Abwägung Stellungnahme Bürger 5 und 19 (Anlieferung)
			Die Entlastung durch die Planstraße (statt 14.000 Autos voraussichtlich nur noch 600 Autos täglich) sollte für die Siemensstraße ebenso ausfallen wie für die Quitzowstraße.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Verkehrskonzept, Verkehrsfunktion Siemensstraße).
			Eine Erschließung des Großmarktes durch die Siemensstraße kann auch vorübergehend nicht zulässig sein.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 2 (Verkehrskonzept).
			Für die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität dieses Quartiers mit besonderem Entwicklungsbedarf sollte im Sinne der besprochenen Verbesserung des Lebensraumes Rechnung getragen werden. Die Interessen der Bürger sollten dabei besonders berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme.
24.	Bürger 24	08.06.2009	Nach Einsichtnahme in die Unterlagen zur Planung des Gastronomiegroßmarktes an der Siemensstraße möchte ich hiermit meine Kritikpunkte und Belange eingeben. Die vorliegende Planung des neuen Gastronomiegroßmarkts ist vor allem aus ökologischer Sicht stark zu kritisieren, da gemäß Begründung des Bauungsplans 1-45 VE, Punkt 2.2.6 nach derzeitigem Planungsstand eine vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetation vorgesehen ist, was unter anderem auch die vorhandene Pappelreihe entlang der Siemensstraße umfasst. Bei dieser Pappelreihe handelt es sich um einen Bestand von weit über 100 Bäumen, welche für die Anwohner einerseits einen hohen ökologischen Wert darstellen, andererseits den Wohnraum von dem derzeit noch ungenutzten früheren Bahngelände abschirmen. Diese Trennwirkung, die nach Errichtung des Großmarktes von noch stärkerer Bedeutung wäre.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2, 5, 6 und 9 (Bäume, Ausgleichsmaßnahmen) .

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			re, wird durch die Fällung der Pappeln beseitigt. Das Wohngebiet würde direkt in das entstehende Gewerbegebiet integriert werden. Damit wird der Wirkung, die die Umverlegung des Verkehrs von der Quitzowstraße auf die Planstraße im Block 9 haben soll, nämlich das Wohngebiet zu beruhigen, entgegen gearbeitet. Dem Argument der geringeren Gebäudenutzbarkeit durch eine Verringerung der Gebäudebreite zum Erhalt der Pappelallee kann entgegengesetzt werden, dass die Stellplatzfläche derzeit mit ca. 300 Stellplätzen für Kunden absolut überbemessen ist. Darüber hinaus wird es eine Tiefgarage geben, die in ihren Maßen vergrößert werden könnte, so dass ein Erhalt der Pappelallee durchaus möglich wäre und trotzdem eine angemessene Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden könnte. Des Weiteren würde durch den Wegfall der Pappelallee die bisher gegebene grüne Begrenzung des geplanten Stadtteilstücks, welcher am östlichen Rand des Bebauungsgebiets anschließt zerstört werden. Durch die vollständige Eliminierung der Vegetation würden außerdem wichtige Biotoptypen für Flora und Fauna zerstört, die sich während langjähriger Nichtnutzung der Flächen entwickelt haben. Der notwendige Ausgleich für diese Eingriffsmaßnahme, der aus der Berliner Baumschutzverordnung bzw. der Eingriffs-Ausgleichsregelung resultiert wird erfahrungsgemäß nicht direkt im angrenzenden Umgebungsbereich der Eingriffsmaßnahme erfolgen und daher den Bewohnern des Stadtteils nicht zu Gute kommen.	
			Ein weiterer starker Kritikpunkt ist an der möglichen Zufahrt von Liefer- und Kundenverkehr über die bestehende Siemensstraße zu üben, sollte die geplante Verlängerung der Planstraße nicht rechtzeitig erfolgen. Hierfür ist derzeit, meiner Kenntnis nach, nicht einmal ein Planfeststellungsverfahren erfolgt, so dass eine solche Übergangslösung nicht un-	Das Anhörungsverfahren für das Planfeststellungsverfahren „Neubau der Planstraße im Block 902 (ehemaliger Güterbahnhof Moabit)“ fand in der Zeit vom 08.06. bis 07.07.2009 statt. Dabei konnten Einwendungen bis zum 21.07.2009 abgegeben werden.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			wahrscheinlich ist. Eine entsprechende Erschließung der Großmarktes für den Lieferverkehr mit mind. 80-100 LKW täglich, die in einer Zeit von 4-10 Uhr morgens verkehren würde eine erhebliche Verkehrslärmbelastung für die Anwohner darstellen- diese zudem in den allgemeinen Ruhezeiten. Die Lärmbelastung würde durch ein Fehlen der Pappelreihe noch zusätzlich verstärkt. Da die Anlieferzone sich am östlichen Rand des Geländes befindet, würde der Lärm außerdem tief in die Siemensstraße hineingezogen werden Es ist daher unbedingt sicher zu stellen, dass vor der Eröffnung des Großmarktes die geplante Planstraße bereits hergestellt und nutzbar ist, um ihrer Funktion der Verkehrsentslastung der Quitzowstraße und damit der Lärmentlastung der Anwohner nachzukommen.	Siehe auch Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2 und 7 (Verkehrskonzept).
			Ich möchte außerdem Kritik am derzeitigen Standort der Betriebstankstelle üben, die sich laut Lageplan an der östlichen Grenze des Plangebietes befindet, d.h. In direkter Nachbarschaft des neuen geplanten Stadtteilparks. Da Tankstellen im Regelfall eine Geruchsbelästigung darstellen ist dieser Standort in unmittelbarer Nähe eines Erholungsgebiets nicht sonderlich erstrebenswert. Ich fordere unter den genannten Gesichtspunkten unbedingt dazu auf den Bebauungsplan zu ändern. Ein Erhalt der Pappelallee ist sicher zu stellen sowie eine Festlegung, dass der Baubeginn und die Inbetriebnahme des Geländes nicht vor Fertigstellung der verlängerten Planstraße zu erfolgen haben.	Die geplante Tankstelle ist lediglich als Betriebstankstelle für die Lieferfahrzeuge des geplanten Vorhabens vorgesehen, so dass Geruchsemissionen nur in sehr eingeschränktem Maße zu erwarten sind. Siehe Abwägung oben.
25.	Bürger 25	11.06.2009	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren 1-45 VE lege ich als Bürgerin und direkte Anwohnerin Einspruch gegen den derzeitigen Planungsstand ein. In erster Linie geht es um die Erhaltung der Pappelallee bzw.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Bäume) .

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			sollten diese Pappeln wie im Baumgutachten festgehalten beschädigt sein, um eine Ersatzpflanzung als Ausgleich. Die Pappelallee trägt maßgeblich zum Straßenbild bei und wertet das angrenzende Wohnmischgebiet auf. Sowohl aus optischen Aspekten als auch aus stadtökologische Gründen ist das Fällen der Bäume unter keinen Umständen vertretbar.	
			Darüber hinaus würde die Lärmbelästigung die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Nicht nur die Anlieferung, die bis zur Fertigstellung der Planstrasse über die Siemensstraße erfolgen soll, sondern auch die LKW-Ladebuchten, die unglücklicherweise direkt an der wohngebietszugewandten Straßenseite angesiedelt sind, sind für die Lebensqualität der Bewohner kritisch zu betrachten. Außerdem betrachte ich mit Skepsis die getrennten Verfahren der Planstraße und des Großmarktes. Sollte der Bau der entlastenden Straße nicht vorangetrieben werden, ist für die Bürger der Siemens-/Quitowstrasse mit einer erheblichen nicht nur temporären Lärmbelästigung zu rechnen. Außerdem wird die Qualität des geplanten Parks inmitten eines Industriegebietes als Naherholungsgebiet sehr in Frage gestellt. Sollten doch alle Maßnahmen, welche die Attraktivität des ohnehin eher sozial schwachen Gebiets zusätzlich mindern, vermieden werden. Da ist es doch höchst fragwürdig wie eine solche Planung unterstützt werden soll.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2 und 5 (Verkehrskonzept). Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 und 22 (Verkehrskonzept, Immissionsschutz) Die an den Park angrenzenden Gebiete sind planungsrechtlich der Kategorie Gewerbegebiet zuzuordnen und nicht den hinsichtlich der Emissionsgrenzwerte wesentlich störenderen Industriegebieten.
26.	Bürger 26	11.06.2009	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren 1-45 VE lege ich als Bürger und direkter Anwohner Einspruch gegen den derzeitigen Planungsstand ein. Als Bürger Moabits schockiert es mich, dass in einem Stadtteil der gerade eine Verjüngung und Belebung durch macht, so etwas wie ein zusätzlicher Großmarkt entstehen soll. Vor allem in einer Wohngegend die durch einen geplanten Park	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 7 (Gesamtentwicklung)

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			aufgewertet werden soll. Dieser Aufwertung an Lebensqualität würde man mit dem Bau eines Großmarktes bewusst entgegenwirken. Dies kann (so hoffe ich) nicht die Intention der Stadt Berlin sein. Außerdem gibt es, wenn man die Beusselstraße einen Kilometer stadtauswärts fährt, schon einen Großmarkt, dessen Kapazitäten bei weitem nicht genutzt werden.	
			Einen weiteren desaströsen Eingriff in das bestehende Straßenbild der Siemensstraße stellt die geplante Abholzung der so markanten Pappeln am Rande der Siemensstraße dar. Weder aus optischen, stadtökologischen noch aus Gründen der Erhaltung und Aufwertung des Stadtteils Moabit kann dies ein Beamter dieser, unserer Stadt Berlin gutheißen. Die wohl übelste und langwierigste Folge dieser geplanten Bebauung ist jedoch die zusätzliche Verschmutzung des Wohngebietes rund um die Siemensstraße, der dann anhaltende LKW Lärm, und die durch fehlenden Freiraum künstlich erzeugte Enge. Alles wiederum Fakten die zu einer deutlichen Abwertung der Lebensqualität und einer Abwertung des Stadtteils Moabit an sich führen. Ich kann einfach nicht glauben, dass ein Berliner sich guten Gewissens für derartige Maßnahmen aussprechen kann.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Bäume). Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2 und 7 (Verkehrskonzept).
27.	Bürger 27	10.06.2009	Hiermit nehme ich mein Recht wahr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Einspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-45 VE (Berlin Mitte, Ortsteil Moabit) einzulegen. <u>Ökologischer Einwand:</u> Im Rahmen der Entstehung des Großmarktes für Gastronomie und Handel planen Sie die Abholzung von 135 Pappeln. Diese ausgleichslose Zerstörung des Pappelbestandes in dem <i>entsprechenden</i> Bereich, auf der Höhe Siemensstr. 3-20, widerspricht dem Naturschutz bzw. dem Bestandsschutz von Grünanlagen im innerstädtischen Bereich von Berlin, Die	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Bäume).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Erhaltung des Pappelbestandes steht der Entstehung des Großmarktes in keiner Weise entgegen. Eine solche Erhaltung des Bestandes würde dem Stadtbild Berlins zu Gute kommen und unter dem ökologischen Gesichtspunkt geboten sein, um einen natürlichen Ausgleich zum ansteigenden Verkehrsaufkommen zu bieten. Im Rahmen der Feinstaubreduzierung wäre eine Abholzung absolut kontraproduktiv und würde dem Anliegen des Senats widersprechen, die Feinstaubbelastung, ausgelöst durch Verkehr und Industrie, zu senken, um so zur Erhaltung von Flora und Fauna und der Wahrung der Gesundheit der Bürger dieser Stadt beizutragen.	
			<u>Immissionsrechtlicher Einwand:</u> Aufgrund der geplanten 19 LKW-Ladebuchten und über 400 Stellplätzen für Kundentransporter ist zu befürchten, dass die Lärmentwicklung in diesem Bereich immens ansteigen wird. Der ohnehin schon überhöhten Lärmbelästigung durch erhöhten Hubschraubereinsatz, auch zur nächtlichen Ruhezeit, und den Güterbahnhof (Rangiergleise) der DB AG, würde eine solche Lärmquelle unter gesundheitlichen Aspekten eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse und somit des Gesundheitszustandes von hunderten Bürgern darstellen. Daher ist eine Lärmschutzwand im Bereich der Siemensstraße als Mindeststandard baulich zu errichten. Um dem Bundesimmissionsschutzgesetz Rechnung zutragen, muss festgelegt werden, dass zur nächtlichen Ruhezeit, zw. 22 und 06 Uhr, eine Be- bzw. Entladung der LKWs zu unterbleiben hat. Da ansonsten die nächtliche Erholungsphase massiv gestört wäre. Ich würde mich freuen, wenn Sie meinen Einspruch zur Kenntnis nehmen und die aufgezeigten Lösungsansätze in Ihre Planung einließen lassen. Unter der oben angegebenen Adresse stehe ich Ihnen für Rückfragen, Anregungen u.a. zur Verfügung.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2, 5, 7 und 18 (Verkehrskonzept, Immissionsschutz, Gesamtentwicklung).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
28.	Bürger 28	10.06.2009	Hinsichtlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-45 VE stellen sich mir als Anwohner und Eigentümer folgende Fragen und Bedenken. Wie wird dafür Sorge getragen, das die höheren zu erwartenden Schall- und Abgasimmissionen nicht zu Beeinträchtigung der Anwohner der umliegenden Straßen führen. Aus meiner Sicht ist dem bauplanerischen Gebot der Rücksichtnahme nicht ausreichend Sorge getragen. Warum sind die lärmverursachenden Dachaufbauten erforderlich, wenn die Nutzung von Geothermie vorgesehen ist? Eine gravierende Beeinträchtigung stellt die Anordnung der Anlieferung für den schon genehmigten Moabiter Stadtpark dar. Welchen Sinn hat denn dieser genehmigte Park in direkter Nähe der vorgesehen Anlieferung. Unvereinbar ist die Tatsache, dass das Grundstück fast völlig versieget werden soll. Die Grundflächenzahl von 0,8 ist gem. §19 Abs.4 BauNVO einzuhalten. Die fast völlige Versiegelung stellt eine unzumutbare Umgebung der Anwohner dar. Des Weiteren soll die Baumreihe aus Pappeln entlang der Siemensstraße entfernt werden und durch eine Fassadenwand ersetzt werden die 180m lang und 13,5 m hoch ist. Dies widerspricht wiederum der bauplanerischen Rücksichtnahme und stellt eine unzumutbare Unvereinbarkeit von Wohn- und Gewerbegebiet dar. Der geplante Baukörper zuzüglich Park- und Anlieferungsflächen ist aus den angeführten Gründen für das Grundstück des Bebauungsplans zu groß.	Wort-/ sinngleicher Text wie Stellungnahme Bürger 14. Siehe Abwägung Bürger 14.
			Die temporäre Anlieferung kann aus meiner Sicht nicht toleriert werden, da keine Auskünfte die Dauer dieser Lösung genannt werden. Was passiert wenn die Planstraße nicht verwirklicht wird? Hier werden Tatsachen geschaffen, die ich als Anwohner und Eigentümer nicht akzeptieren kann.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2, 5 und 7 (Verkehrskonzept).
			Das Grundstück des Bebauungsplans befindet sich in der Umweltzone der Stadt Berlin. Die mit dem Projekt zune-	Wort-/ sinngleicher Text wie Stellungnahme Bürger 14. Siehe Abwägung Bürger 14.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			mende Verkehr von LKW's und PKW's führt zwangsläufig zu einer höheren Umweltbelastung insbesondere in Bezug auf die Feinstaubimmissionen und damit zu einer permanenten latenten Gefahr insbesondere für die Anwohner und für die Kinder der benachbarten Schule. Es ist beschrieben, dass das anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll. Es fehlen jedoch die Angaben, welche Maßnahmen getroffen werden, das Grundwasser vor Verunreinigung mit Öfen, Kraftstoffen etc. zu schätzen. Insbesondere wenn auf dem Grundstück eine Tankstelle errichtet werden soll. Es fehlt die Angabe über die Ausführung der östlichen Begrenzung zum Stadtpark. Welche Maßnahmen werden getroffen damit dieser Stadtpark als ein solcher genutzt werden kann. Laut den Angaben ist mit ca. 80 LKW's zur Anlieferung, 20 eigenen LKW's zur Verteilung und mit ca. 400-800 Kunden-PKW's zu rechnen. Ist im Vorfeld eine Verkehrsknoten- Berechnung für die umliegenden Kreuzungen erstellt worden? Ich halte dies für unumgänglich um den Einfluss auf die Anlieger zu berücksichtigen. Sofern seitens des Bauherrn Vorschläge unterbreitet werden sollten, welche den angeführten Punkten Rechnung tragen, bitte ich um kurzfristige Nachricht. Andernfalls sehe ich mich gezwungen rechtlichen Beistand hinzuzuziehen und eine entsprechende Anfechtungsklage einzureichen.	
29.	Bürger 29	10.06.2009	Einwendungen: Die Fällung der Pappelallee entlang der Siemensstrasse ändert das ganze Umfeld sowohl optische als auch klimatisch. Die im Plan dargestellten Bäume sind noch sehr klein bzw. auch abgestorben.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 und 9 (Bäume).
			Durch die lange Fassade wird der Verkehrslärm in der Straßenschlucht „gefangen“, es wird lauter, auch wenn durch die Planstraße ein Teil des Kfz-Verkehrs nicht	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Zur Entlastung der Anwohner der Siemensstraße plant das Land Berlin den Neubau einer Straße am zukünfti-

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			mehr durch die Siemensstraße führt.	gen Südrand der Bahnflächen, der in seinem östlichen Abschnitt zwischen Perleberger Straße und Wilhelms- havener Straße bereits weitgehend fertiggestellt ist. Durch die geplante Abwicklung der Erschließung für das geplante Vorhaben ausschließlich über die neue Planstraße und die gleichzeitige Entlastung der Siemensstraße vom Durchgangs- und Lkw-Verkehr ist eine grundlegende Verbesserung der Immissionssituation für die angrenzende Bebauung zu erwarten. Das für das Vorhaben erarbeitete Schallgutachten weist die Einhaltung der einschlägigen Grenzwerte für ein Mischgebiet nach.
			Die Anlieferung östlich der Halle widerspricht der Nutzung des neuen Stadtgartens nebenan als Erholungsfläche durch Lärm und Staubimmissionen.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 5 (Verkehrskonzept).
30.	Bürger 30	10.06.2009	Wir sind die Hausverwaltung des Objektes Siemensstr. 11, 10551 Berlin-Tiergarten, Im Interesse unserer Mieter möchten wir folgende Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan 1-45 VE abgeben. Bisher wird die Siemensstraße von einem starken LKW- und PKW-Verkehr beansprucht. Daher begrüßen wir es sehr, dass eine nördliche Ausweichstraße geplant ist, die eine Verkehrsentslastung und eine gleichzeitige Verkehrsberuhigung (Tempolimit 30 km/h) der Siemensstraße mit sich bringt. Diese nördliche Umgehungsstraße kann allerdings nur finanziert werden, indem sich ein (Privat) Investor ansiedelt, Zur Zeit ist ein Gastronomiegroßmarkt geplant, der aus verschiedenen Bereichen besteht: Leergutrücknahme, Parkraum, Eingangsbereich, Halle, Anlieferung, Wir bitten darum, folgende Vorschläge zu berücksichtigen: Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand im Parkplatzbereich (zur Siemensstraße insbesondere bei der Ausfahrt der Tiefgarage und im Bereich der Ein- und	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2 und 5 (Verkehrskonzept, Immissionsschutz).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Ausladezone) Pflasterung des Eingangsbereichs mit einem geräuscharmen Untergrund (zur Verhinderung von Lärmbelästigung durch Einkaufswagen)	
			Ersatzmaßnahmen für die zur Fällung stehenden Pappeln an der Südgrenze des Grundstücks	Für die Fällung der unter die Berliner Baumschutzverordnung fallenden Bäume sind vom Vorhabenträger entsprechende Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen zu leisten.
			Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück	Gleiches gilt für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben, die im Rahmen des Umweltberichts erfasst und bilanziert werden. Es wird angestrebt, den erforderlichen Ausgleich soweit wie möglich auf dem Grundstück selbst zu erbringen. Hierzu sind u.a. eine partielle Fassaden- und Dachbegrünung des Großmarktes sowie die Pflanzung einer Sichtschutzhecke entlang des Parkplatzes und die Pflanzung einzelner Bäume im Randbereich des Parkplatzes geplant.
			Begrünung der entstehenden Fassade in größeren Bereichen als geplant (auch im Bereich der Glasfront des Eingangsbereiches Siemensstrasse); aufgrund von vielfältigen Erfahrungen mit Vandalismus ist davon auszugehen, dass freie, nicht begrünte Flächen mit Graffiti verunstaltet werden können. Ein Zaun wäre zudem ratsam, um wiederum die Grünpflanzen zu schützen.	Die geplanten Begrünungen der Fassaden werden im weiteren Verfahren detailliert.
			- Extensive Grünfläche auf dem Hallendach neben der Solaranlage - Extensive Grünanlage auf der Überdachung des Parkplatzes	s.o. Eine Begrünung der Überdachung des Parkplatzes kann aufgrund der hohen Lasten nicht erfolgen.
			Erneuerung der Straßenbäume an der Siemensstraße Höhe Waldstraße bis Oldenburgerstraße (Hier wurden vor einigen Jahren kleine 3 m hohe neue Ahornbäume	Wird nicht berücksichtigt. Der Ausgleich von Eingriffe soll nach Möglichkeit immer auf dem entsprechenden Grundstück selbst erfol-

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			gepflanzt. Leider sind fünf der Bäume komplett eingegangen und die anderen kaum gewachsen. Vielleicht wäre es sinnvoll, etwas ältere und kräftigere Bäume einzusetzen. Die Ansicht auf den Bauplänen „mit vorhandenen Straßenbäumen“ stimmt aufgrund der Baumgröße nicht mit dem Bestand überein)	gen. Die hier realisierbaren Maßnahmen haben Vorrang gegenüber allen anderen denkbaren Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung weist nach, dass durch eine partielle Dach- und Fassadenbegrünung, eine Heckenpflanzung entlang des Parkplatzes und die Pflanzung einzelner Bäume im Randbereich des Parkplatzes die entstehenden Eingriffe vollständig auf dem Grundstück ausgleichbar sind.
			Zu- und Ausfahrten zum Gelände führen ausschließlich über die nördliche Ausweichstraße. (Nur so kann der Verkehr in der Siemensstraße gemildert werden.)	Durch die geplante Abwicklung der Erschließung für das geplante Vorhaben ausschließlich über die neue Planstraße und die gleichzeitige Entlastung der Siemensstraße vom Durchgangs- und Lkw-Verkehr ist eine grundlegende Verbesserung der Immissionssituation für die angrenzende Bebauung gegeben. Siehe hierzu auch Abwägung Stellungnahme Bürger 2 (temporäre Erschließung).
			Bei dem Großmarkt für Gastronomie und Handel dürfen keine Endverbraucher einkaufen, da ansonsten der Kundenumsatz und somit die Lärmbelästigung stark zunimmt	Eine entsprechende verbindliche Regelung ist bereits Bestandteil der Planung (textliche Festsetzung Nr. 1).
			LKW'S sollen nachts bitte nicht auf dem Kundenparkplatz oder der Straße stehen, da diese LKW'S in den meisten Fällen laute Kühlanlagen laufen lassen	Ein Warten auf dem Kundenparkplatz kann mit einer verbindlichen Vereinbarung geregelt werden. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob das Parken von LKW im öffentlichen Straßenraum durch entsprechende Vereinbarungen unterbunden werden kann.
			Die Emissionsgrenzen sind auf jeden Fall zu berücksichtigen. Es ist bitte noch ein Lärmschutzgutachten und ein Umweltbericht zu erstellen (bitte durch ein unabhängiges Unternehmen, welches nicht von dem Investor bezahlt wird)	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird neben einer schalltechnische Untersuchung u.a. auch ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Darüber hinaus erfolgt die Erstellung eines Umweltberichts. Die Gutachten werden durch die jeweils zuständigen Fachämter des Bezirks Mitte geprüft.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Des Weiteren möchten wir zu bedenken geben, dass die Solaranlage auf dem Hallendach bei starker Sonneneinstrahlung zu Blendungen führen kann. Dies bitten wir durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.	Potenzielle Blendungen der Solaranlage werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan geprüft.
			Wir bitten um eine Garantie, dass die nördliche Ausweichstrasse (Planstrasse) gebaut wird, wenn der Großmarkt für Gastronomie- und Handel errichtet wird.	Das Anhörungsverfahren für das Planfeststellungsverfahren „Neubau der Planstraße im Block 902 (ehemaliger Güterbahnhof Moabit)“ fand in der Zeit vom 08.06. bis 07.07.2009 statt. Dabei konnten Einwendungen bis zum 21.07.2009 abgegeben werden. Der östliche Teil der Straße ist bereits hergestellt worden.
31.	Bürger 31	11.06.2009	Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan 1-45VE wende ich ein: ▪ Da im östlichen Bereich, also zum Unionsplatz hin, eine LKW-Anlieferungszone entstehen soll, in der laut Begründung zum Bebauungsplan auch während der Nachtruhe gearbeitet werden soll, ist hier ein wirksamer Lärmschutz, z.B. Lärmschutzwände in Fortsetzung der Straßenflucht und auf der Grenze zum neu zu bauenden Stadtgarten, ggf. in Gebäudehöhe, entweder festzusetzen oder im Rahmen der Baugenehmigung vorzuschreiben. Weiterhin ist dort ein glatter Belag der Fahrfläche (Asphalt) festzusetzen oder vorzuschreiben, um Geräusche durch Palettenwagen zu mindern. ▪ Im westlichen Bereich, in dem die Kundenparkplätze und die Leergutannahme vorgesehen sind, ist ebenfalls ein glatter (Asphalt)Belag festzusetzen oder vorzuschreiben, um Geräusche durch Palettenwagen, Einkaufswagen und Flurförderfahrzeuge zu vermindern. Die Leergutannahme sollte vollständig eingehaust sein, um Geräuschbelastigungen durch das umsetzen von Leergut zu vermindern. Auf Bordschwellen im mit Flurförderfahrzeugen befahren Bereich ist zu verzichten, um potentielle Geräuschquellen (z.B. Überfahren mit leeren Gitterboxen)	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die alle Bestandteile des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Richtwerte prüft und, falls erforderlich, entsprechende Maßnahmen benennt (wie z.B. Lärmschutzwände), die in das Bebauungsplanverfahren einfließen. Potenzielle Geruchsbelastigungen sind ebenfalls Bestandteil der Prüfungen im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			von vornherein auszuschließen. Die Lüftungsanlagen auf dem Dach müssen lärmarm sein und wegen der zu erwartenden Geruchsbelästigung durch Fleisch und Fisch sind wirksame Filter festzusetzen oder in der Baugenehmigung vorzuschreiben.	
			Die zum Teil abgängigen Pappeln an der Grundstücksgrenze zur Siemensstraße sollten auf einem entwidmeten Straßenstück der Siemensstraße zwischen Stadtgarten und Unionplatz/Sporthalle und als zusätzliche Baumreihe auf dem Abschnitt der Bremer Straße zwischen Birkenstraße und Quitzowstraße, dessen Verschmälerung auf Erschließungsstraßenbreite anzustreben sein sollte, ausgeglichen werden.	Kenntnisnahme. Die Einzelmaßnahmen zur Kompensation von eingriffen in Natur und Landschaft sollen in Abstimmung mit dem Bezirk Mitte auf der Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichts zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt werden.
32	Bürger 32 (2 Bürger)	01.06.2009	Wir sind Anwohner direkt gegenüber der entstehenden Baustelle für den neuen Gastronomiegroßmarkt. Wir haben erfahren, dass zum Bau des Großmarktes ein Großteil der Pappeln auf dieser Straßenseite abgeholzt werden soll. Dazu möchten wir unsere Bedenken äußern. Die Pappelreihe mildert den Übergang vom Wohngebiet zum Industriegebiet und trägt außerdem zur besseren Luftqualität bei. Die Bewohner der straßenzugewandten Wohnungen wären durch die Zurücksetzung der Halle und das Erhalten der Pappelreihe etwas mehr vom Lärm geschützt; sowohl dem vom Westhafen kommenden Lärm, als auch dem durch die Nutzung des geplanten Marktes neu entstehenden. Der Bau der Halle trägt für uns Anwohner zur Verschlechterung der Wohnqualität bei. Wir erwarten nicht nur innerhalb der Bauperiode erhöhten Verkehr, Lärm und Schmutz, sowie eventuell den Verlust der Bäume (die das einzige optische Highlight dieser Straße darstellen), sondern auch danach Kunden- und Lieferverkehr, was den ohnehin hohen Geräuschpegel deutlich verstärken und auch über die gewohnten Verkehrsstoßzeiten hinaus (eventuell sogar in den frühen	Siehe Abwägung Bürger 1, 2, 5, 7, 9, 19 (Bäume, Verkehrskonzept, Immissionsschutz)

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Morgenstunden) für einen weiteren Stressfaktor sorgen würde. Dies ist, wie Sie wissen, ein eher sozial schwaches Viertel und dennoch attraktiv für junge Leute, Familien oder Studenten, durch die niedrigen Mietpreise und die zentrale Lage. Das durchmischt doch die soziale Struktur. Es hat sich im Viertel einiges entwickelt seit wir hier wohnen. Es sind viele engagierte Leute tätig, kleine Geschäfte und Cafes haben eröffnet, es finden regelmäßig Veranstaltungen für die Anwohner statt. Das ist eine gute Entwicklung, die man nicht dadurch behindern sollte, dass die Wohnqualität weiter gemindert wird. Besser verdienende Anwohner werden sicherlich daraufhin in andere Bezirke ausweichen. Auch für uns stellt sich nun diese Frage. Wir bitten Sie, diese Gedanken zu berücksichtigen und uns in der Angelegenheit zu unterstützen.	
33	Bürger 33	10.06.2009	Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die meiner Kenntnis nach geplante Abholzung der Pappelallee im Bereich Siemens- und Quitzowstraße. Ich bitte, bei Ihren Entscheidungen Stadtbild, Umweltschutz und die Lebensqualität der AnwohnerInnen zu berücksichtigen; zumal gerade Pappeln einen gewissen Seltenheitswert haben und nicht beliebig ersetzbar sind.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1 (Bäume).
34	Bürger 34 (15 Bürger, Unionsstraße 6, 6b, 6c, 7)	10.06.2009	Für das erwähnte Bauprojekt ist einzuwenden, dass ein Verkehrs- und Schallgutachten fehlt. Eine zusätzliche Lärm-, Abgas- und Feinstaub- Belastung kann den Anwohnern am südlichen S-Bahn-Gelände neben der gesundheitsschädigenden Umweltbelastung durch Bahn, Westhafen und Verkehr nicht mehr zugemutet werden. Eine Anlieferung bereits ab 4 Uhr morgens ist zudem nicht zulässig. Ebenso ist eine Auslieferung ab 6 Uhr morgens gegenüber von Wohnungen nicht vertretbar. Unabhängig der möglichen Realisierung des Bauprojekts sollte die Entlastung durch die Planstraße für die Siemensstraße ebenso ausfallen wie für die Quitzowstraße.	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2, 5, 7 und 18 (Bäume, Verkehrskonzept, Immissionsschutz, Gesamtentwicklung).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Ebenso ist für den genannten Bebauungsplan einzuwenden, dass eine Pappelallee von mindestens 135 Bäumen samt Unterholz nicht abgeholzt werden darf, nur um 4-5 m Baufläche zu gewinnen. Die Pappeln sind ein wichtiger Bestandteil der Bepflanzung und des Stadtbildes in diesem Gebiet. Zu dem genannten Vorhaben liegt auch noch kein Umweltbericht vor. Zudem ist durch eine Abholzung die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner und Nutzer der Siemensstraße gefährdet in einem Quartier mit einem besonderen Entwicklungsbedarf. Für die Wohnungen der Siemensstraße dient die Pappelallee außerdem als wichtiger Sichtschutz zum S-Bahn-Gelände. Auf den Seiten 9 und 10 des B-Plans des Landschaftsprogramms sind Argumente für den Erhalt der Baumreihe genannt (zusätzliche Lebensräume, prägende Landschaftselemente, Lichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen). Das gesamte, nördliche Moabit bedarf zudem dringend einer größeren Parkanlage, da Grünflächen zur Erholung nur über die zwei S-Bahn Brücken über große Umwege und nicht für jeden passierbar zu erreichen sind. Das Gelände des früheren Güterbahnhofs sollte für Spaziergänge und zur Erholung aufbereitet werden. Dies erwarteten die Bürger nach dem Versprechen einer Parkanlage. Für Projekte wie das des Gastronomiegroßmarktes sollten stattdessen beispielsweise Flächen um den Großmarkt herum, die sowieso vom Lärm der Autobahn betroffen sind, genutzt werden. Auch leer stehende Gebäude, derer Berlin viele hat, sollten für solche Nutzungen überprüft werden, da sonst weitere Flächen zugebaut und nicht für das nötige Grün, dass Mensch und Tier in der Stadt brauchen, zur Verfügung stehen. Für die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität dieses Quartiers mit besonderem Entwicklungsbedarf sollte im Sinne der versprochenen Verbesserung des Lebensraumes Rechnung getragen werden. Die Interessen der Bürger sollten dabei besonders berücksichtigt werden.	

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
35	Bürger 35	09.06.2009	Als Anwohnerin im oberen Teil der Waldstraße bin ich über das o.g. Bauvorhaben Gastronomiegroßmarkt an der Siemensstraße entsetzt! Die Realisierung würde eine gravierende Minderung der Lebensqualität darstellen. Ich habe folgende Einwände gegen den Bebauungsplan: ▪ Das Bauvorhaben würde ein einzigartiges Biotop zerstören, in dessen Unterholz seit vielen Jahren u.a. Nachtigallen nisten! Auch ein Fuchs wurde schon gesichtet ▪ Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 80 LKWs und bis zu 800 PKWs würden die ohnehin hohe Lärm- und Abgasbelastungen für uns Anwohner deutlich erhöht. Außerdem muss von unzumutbaren Zeiten wie in den frühen Morgenstunden ausgegangen werden. Schon jetzt rangierten einige LKWs in den Nachtstunden und ließen im Winter die Motoren laufen. Ein Mehr an Belastungen halte ich für nicht mehr tragbar! ▪ Die Mündung der neuen „Planstraße“ würde auch mit zusätzlicher Fahrspur zu erheblichem Rückstau führen. Schon jetzt staut sich der Verkehr in der Siemensstraße täglich von der Kreuzung Beusselstraße bis weit über die Mündung der Waldstraße. ▪ Mit der Abholzung der Pappeln würde nicht nur das Straßenbild zerstört werden, sondern auch die Identifikation mit dem Wohnkiez für uns Anwohner. ▪ Das Bauvorhaben steht im krassen Widerspruch zu den Bemühungen des Senats, z.B. durch das Quartiersmanagement die Lebensqualität im Beusselstraßenkiez zu verbessern. Zu den Wünschen der Anwohner gehören die Schaffung von mehr Grünflächen und eine Reduktion des Verkehrsaufkommens in der Siemensstraße. Das Gegenteil würde mit diesem Bauvorhaben realisiert werden. Fazit: Eine Realisierung des o.g. Bauvorhabens würde aus meiner Sicht zu einer weiteren Ghettoisierung des Wohngebietes	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1, 2, 5, 7 und 18 (Bäume Verkehrskonzept, Immissionsschutz, Gesamtentwicklung).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			führen. Ich wohne seit fast 13 Jahren in der Waldstraße und beobachte seit längerem eine zunehmende Fluktuation der Mieter. Mehrere Familien mit Kindern aus unserem Haus weggezogen, da sich die Wohnqualität im Kiez immer weiter verschlechtert hat, z.B. durch den Leerstand von Läden, die Häufung von Ramschläden, den Hundekot uvm. Besonders das Fällen von zahlreichen wunderschönen Robinien in der Waldstraße hat für uns und viele unserer Nachbarn zu einer starken Abwertung des Wohnbezirks geführt Gerade bildungsnahe, einkommensstärkere Anwohnern legen m.E. großen Wert auf ästhetische Merkmale ihres Lebensraumes. Fallen diese weg, hält diese Anwohner nichts mehr im Kiez. Ein weiterer Wegzug von Akademikern u.a. ist wahrscheinlich und eine Ghettoisierung des Wohngebietes ist zu befürchten. Bisher hatte ich immer die Hoffnung, der Kiez würde sich verbessern. Bei einer Realisierung des o.g. Bebauungsplans würde allerdings auch ich mit meiner Familie wegziehen. Ich hoffe sehr, dass das Bauvorhaben nicht genehmigt wird.	
36	Bürger 36 (2 Bürger)	11.06.2009	<u>Wir finden Nutzungsart und Planung an diesem Standort vertretbar und vernünftig, jedoch nur, wenn verbindlich gesichert ist, dass die neue nördliche Erschließungsstraße bereits zur Bauzeit und vor allem im Betrieb des Gastronomie-Großmarktes gewidmet ist und genutzt werden kann. Eine vorübergehende Erschließung des Großmarktes von der Siemensstraße darf nicht zulässig sein!</u> Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist aber eine vorübergehende Erschließung von der Siemensstraße aus zulässig. Dieses wird von uns abgelehnt, da die Belastung des südlichen Wohngebietes mit KfZ-Verkehr, insbesondere mit LKW's unzumutbar groß würde. Für unsere Wohnung in der Bredowstraße 24 - mit Schlafräumen zur Birkenstraße - ist die Lärmbelastung durch LKW-Verkehr in	Siehe Abwägung Stellungnahme Bürger 1,2 und 7 (Verkehrskonzept, temporäre Erschließung).

Nr.	Einwender	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			den frühen Morgenstunden schon in den letzten Jahren deutlich angestiegen, so dass ein weiterer Anstieg nicht mehr zumutbar ist. Die größere Belastung ist zunächst einmal durch das Tempo-30-Versuchsprojekt in der Beusselstraße entstanden, da seinerzeit viele LKW's den Schleichweg durch die Siemens- und Birkenstraße entdeckt haben. Ansonsten ist eine größere Belastung durch die diversen Baustellen entstanden: Putlitzbrücke, Edeka-Neubau Birken-/Stromstraße, Einmündung Siemens- in die Perleberger Straße. Ein Problem Putlitzbrücke wird uns vermutlich noch lange beschäftigen, d.h. zu Stau und damit Lärm auch in der Birkenstraße führen. Für diesen Fall darf es in unserem Wohngebiet keinen Zusatzverkehrslärm in Folge Großmarkt geben. Im Ergebnis schlagen wir vor: Entweder wird im Bebauungsplan jede vorübergehende Erschließung von der Siemensstraße ausgeschlossen (auch für die Bauzeit) oder das Bebauungsplanverfahren wird solange in die Warteschleife geschickt, bis die Erschließungsstraße fertiggestellt ist.	
37	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	18.05.2009	Es werden Pläne mit vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom übergeben. Diese befinden sich im Gehweg der Siemensstraße in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze des geplanten Vorhabens. Darüber hinaus bestehen Stichleitungen auf das Grundstück. Es wird gebeten, die Verkehrsflächen so an den vorhandenen Leitungsbestand anzupassen, dass eine Verlegung der Leitungen nicht erforderlich ist.	Ist bereits teilweise berücksichtigt. Die Straßenbegrenzungslinie der bestehenden Siemensstraße wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht verändert, so dass der wesentliche Teil des Leitungsbestandes auch weiterhin im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen liegt. Auf Grund der Nähe zur Grundstücksgrenze kann eine Beeinträchtigung im Rahmen der Baumaßnahmen oder bei der Fällung der Pappelreihe nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer und der mit der Planung beauftragte Architekt werden informiert.

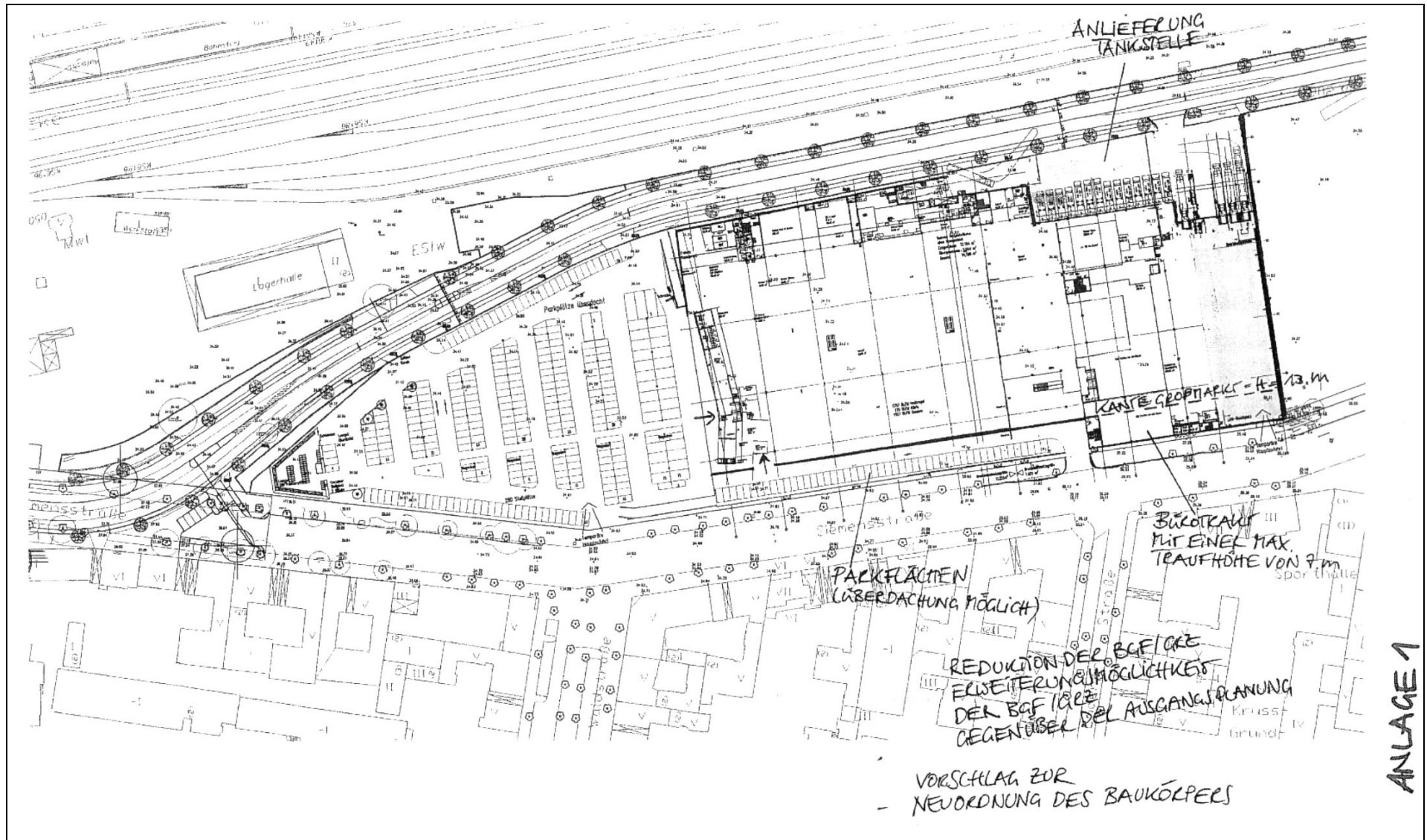
Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat zu Detailänderungen im Hinblick auf die weiteren Planausweisungen geführt, von denen die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt sind.

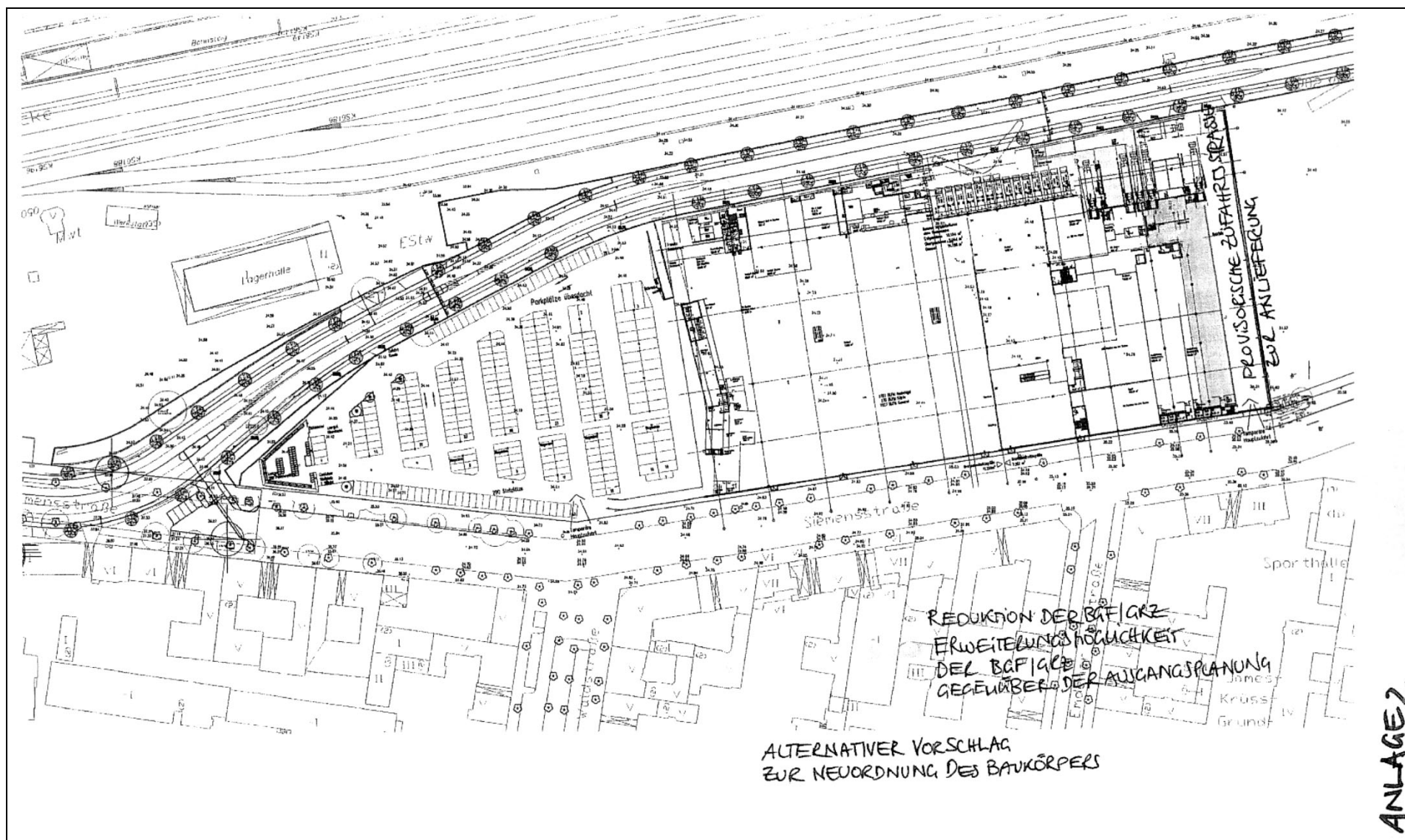
Berlin, den 21.08.09

gez. i. V Klette

.....
Laduch

Anlage 1: Skizzen Bürger 19





Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-45 VE (Hamberger)

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-45 VE vom 08.05.2009 für eine Teilfläche des Grundstücks Siemensstraße 27-49 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden mit Schreiben vom 11.05.2009 ausgewählte Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Frist für die Abgaben einer Stellungnahme bis zum 11.06.2009 aufgefordert.

Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung XF 39/40	05.06.2009 X F 39/40	Es wurden folgende Fachbereiche informiert und beteiligt: XOA XPSA X OB X PS E XF3 XPW XOI XPIA X OS X PI E XOW Dazu gab es nachfolgende Hinweise: <u>XOA</u> Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem o. g. Gelände ergeben. Es werden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2, Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.	Kenntnisnahme.
			<u>XOB</u> Die öffentliche Beleuchtung ist zum Großteil überaltert. Bei den nicht, nach dem Berliner Straßengesetz, öffentlich gewidmeten Straßen, Wege und Plätzen sind erforderlichenfalls Anlagentrennungen vorzunehmen. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag - und Nachtwirkung zu zeigen. Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzananschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Stadtlicht GmbH, Egellsstraße 21, 13507 Berlin, Telefon 030 40902281 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen. Das Straßenausbaubeitragsgesetz ist zu berücksichtigen. Von den anderen Beteiligten lagen keine Hinweise oder Einwendungen vor.	
2.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. VII	12.06.2009	Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a BauGB nehme ich hinsichtlich des Aufgabenbereiches der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Abt. VII wie folgt Stellung: Das im o. g. Bebauungsplanentwurf vorgesehene Vorhaben (Großmarkt) ist als verkehrsintensives Projekt einzustufen, im weiteren Planungsverfahren ist deshalb eine Verkehrsfolgenabschätzung des Vorhabens vorzunehmen; hierzu verweise ich auf den von meinem Hause herausgegebenen „Leitfaden zur verkehrlichen Standortbeurteilung und Verkehrsfolgenabschätzung für verkehrsintensive Vorhaben“. Wie in der Begründung zum o. g. Bebauungsplanentwurf	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Eingang in die Erarbeitung der verkehrlichen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-45 VE.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			dargestellt, ist im weiteren Verfahren noch ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten. Dabei ist zu beachten, dass sowohl die Zielplanung als auch Zwischenlösungen (Straßenneubau nördlich des Großmarkts noch nicht realisiert / Siemensstraße noch mit Funktion als Hauptverkehrsstraße) zu untersuchen sind.	
3.	Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. II D)	10.06.2009	Gegen die Planungsziele bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Einwände, wenn die u.a. Punkte geklärt werden. Unter 2.2.4 wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet nur begrenzte Ableitungskapazitäten für abzuleitendes Niederschlagswasser in der Größenordnung von 10-12 l/s zur Verfügung stehen und dass vom Vorhabensträger Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen vorgesehen werden müssen (s. S. 6). Gleichzeitig wird unter 2.2,5 dargestellt, dass die augenblicklichen Möglichkeiten für Versickerungsmaßnahmen auf Grund der Altlastensituation stark eingeschränkt sind. Ich muss daher feststellen, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes zur Zeit nicht gesichert ist. Ich empfehle deshalb ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen und mit der Wasserbehörde abzustimmen, um die Erlaubnisfähigkeit erforderlicher Maßnahmen sicherzustellen. Hinweise Zu der unter 2.3,9 erwähnten Nutzung von Erdwärme (Geothermie) mache ich auf folgendes aufmerksam: Die im Entwurf des B-Plans aufgezeigten Grundwasserbenutzungen, die Grundwasserförderung bzw. –Wiedereinleitung, das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser und die Nutzung der Erdwärme bedürfen gemäß der §§ 2, 3 und 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I. S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I. S. 666) einer wasserrechtlichen Erlaubnis.	Der geäußerten Empfehlung wird gefolgt, im weiteren Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Wasserbehörde abgestimmt. Kenntnisnahme. Grundstückseigentümer und Architekt wurden über den Sachverhalt informiert.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<u>Erdwärme</u> Die Nutzung der Erdwärme für Kühlzwecke ist nur bis zu einer ausgeglichenen Energiebilanz auf der Grundlage des Wärmeentzuges erlaubnisfähig, d.h. ein ausschließlicher Eintrag von Wärme in das Grundwasser und den Boden wird nicht erlaubt werden. Im wasserbehördlichen Verfahren für die Benutzung der Erdwärme werden die Altlastenbehörden beteiligt, ggf. ergeben sich zusätzliche Auflagen und/oder Restriktionen bei der Errichtung der Anlagen. Bei der Planung von Anlagen mit einer Heiz- bzw. Kühlleistung > 30 kW ist die Durchführung von Geothermal-Response-Tests und eine Thermohydrodynamische Simulation für die Nutzung und einen Betriebszeitraum von 25 Jahren Grundlage für die Erlaubniserteilung. Ein Beratungsgespräch bei der Wasserbehörde zum Erlaubnisverfahren wird in einem frühen Planungsstadium empfohlen, da es sich um Standort- und nutzungsabhängige Einzelfallentscheidungen handelt. <u>Grundwasserförderungen</u> Die Bescheide für Grundwasserförderungen werden mit Nebenbestimmungen zur Überwachung der Förderwasserqualität hinsichtlich der Ableitung verbunden. Auf Grund des Altlastenverdachts im Planbereich ist eine Beteiligung der Altlastenbehörde in den wasserbehördlichen Erlaubnisverfahren notwendig. Es können zusätzliche Auflagen zur Überwachung der Grundwasserbenutzungen im Absenkbereich erteilt werden, z.B. die Errichtung von Grundwasserstands- und -gütemessstellen (siehe unter 2.2.5.), aber auch bezüglich der Gebäude, Anlagen und der weiteren Schutzgüter im Einflussbereich.	Kenntnisnahme. Grundstückseigentümer und Architekt wurden über den Sachverhalt informiert.
4.	Bezirksamt Mitte von	15.06.2009	Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen mit Schreiben	Schallgutachten:

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Berlin Umweltamt	UmNat 20	v. 11.05.09 sowie Ortsbesichtigung ergeht folgende Stellungnahme: <u>Teil Immissionsschutz</u> Das unter Planungsgegenstand Pkt. 2.3.12 erwähnte Schallschutzgutachten ist ebenso wie das Ergebnis der Vorprüfung gem. UVPG vorzulegen.	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird u.a. neben einem Verkehrsgutachten auch eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und mit dem Umweltamt des Bezirks Mitte von Berlin abgestimmt. Ergebnis der Vorprüfung gem. UVPG: Wie bereits in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Pt. 3.1 ausgeführt wurde, entspricht das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner zulässigen Grundfläche dem in der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) genannten Vorhaben unter Nr. 18.7.2. Danach wäre für das geplante Vorhaben eine Vorprüfung gemäß Anlage 2 des UVPG („Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls“) erforderlich, die gemäß § 17 UVPG im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.
			<u>Teil Bodenschutz/Altlasten</u> Zur Begründung des B-Plans im Punkt 2.2.5 ist folgendes anzumerken: In der Rammkernsondierung RKS 21 (Gutachten der Fa. Landplus vom 26.10.2007) lag der Zuordnungswert nach LAGA > Z 2. Ferner wurde der Prüfwert für Gewerbegebiete von 12 mg/kg Benzoapyren (BaP) nach der Bundes-Bodenschutzverordnung in der Mischprobe MP 2 knapp mit 13,2 mg/kg BaP überschritten (Gutachten der Fa. ANTEUM vom 11.07.2006 im Auftrag von S.T.E.R.N.). Wir gehen davon aus, dass auf diesen Flächen im Rahmen der Abbruch-/Baumaßnahmen der Boden entsorgt oder dauerhaft versiegelt wird. Für den bekanntlich im südwestlichen Geltungsbereich und auf dem westlichen Nachbargrundstück vorhandenen LHKW-Grundwasserschaden sind im Rahmen des § 13 BBodSchG die ersten Maßnahmen sowie die ersten Genehmigungen durch die Bodenschutzbehörde erfolgt. Der Baukörper und die Grundstücksgrenze ist zwischenzeit-	Wird im weiteren Verfahren abgestimmt / berücksichtigt.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			lich offensichtlich weiter nach Osten verschoben worden, so dass mehrere Grundwassermessstellen im geplanten Baukörper, der wohl unterkellert wird, liegen. Es ist daher vom Vorhabenträger verbindlich zu erklären, wie mit den erforderlichen Messstellen umgegangen werden soll, z.B. Erhalt mit Sicherungsmaßnahmen der Messstellen oder lagenaher Neuerrichtung. Andernfalls muss die Bodenschutzbehörde der Baukörperausweisung im südwestlichen Teil widersprechen, da das ordnungsbehördliche Bodensanierungsverfahren und die wasserrechtlichen Erlaubnisse nicht vollzogen werden könnten. Das gleiche gilt grundsätzlich für die Messstellen außerhalb der Halle. Nach den beigegeführten Unterlagen des Bauprojektes ist ersichtlich, dass zumindest einzelne Fundamentbereiche auch nahe der bestehenden Sanierungsanlagen bis ins Grundwasser reichen werden. Sollten für das Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erfolgen, so wird die Bodenschutzbehörde dazu Auflagen erteilen. Regenwasserversickerung von Verkehrsflächen des Grundstückes ist nach Aussage der Wasserbehörde (Aktenvermerk vom 24.4.09 durch Ing.-Büro Kühn) nur oberflächennah möglich. Dem steht nach Bodenschutzrecht im jetzigen Zustand die Bodenbelastung der Auffüllungsschichten entgegen. Ein Aushub von Versickerungsflächen ist offenbar nicht vorgesehen. Dagegen halten wir nach Bodenschutzrecht eine Versickerung des Regenwassers von Dachflächen unterhalb von Auffüllungsbereichen für unproblematisch.	
5.	Bezirksamt Mitte von Berlin FB Denkmal	11.06.2009	Denkmale sind im B-Plan-Bereich nicht vorhanden. Jedoch befindet sich östlich der Beusselbrücke ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches nach § 2 Abs. 2 DSchG Bln als Baudenkmal in der Denkmalliste Berlin aufgeführt ist. Der Listentext lautet: "Beusselstraße 44 D, Stellwerk des Güterbahnhofs Moabit, 1893, Umbau 1913 von Karl Cornelius." Auch wenn dieses Objekt sich rund 250 m von der geplanten Halle entfernt befindet, liegt der künftige Bau dennoch in	Ist bereits berücksichtigt. Die Gestaltung der Fassaden ist Bestandteil der Abstimmungen mit der Verwaltung und den politischen Gremien des Bezirks Mitte von Berlin. Die endgültige Gestaltung der Fassade wird unter Berücksichtigung der Hinweise der unteren Denkmalbehörde abgestimmt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entweder in Form von textlichen Festsetzungen oder im

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			bzw. hinter einer der Hauptblickachsen von der Beusselbrücke auf dieses Stellwerkgebäude. Hier ergeben sich demnach Aspekte des Schutzes der unmittelbaren Umgebung gemäß § 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 DSchG Bln. Insofern muss dafür Sorge getragen werden, dass eine grelle bzw. zu dominierende Farbgebung der neuen Halle, zumindest hinsichtlich der Nord- und Westfassade, verhindert wird. Das Beispiel der Gewerbekomplexes südwestlich der Putlitzbrücke zeigt, wie stark eine leuchtende Farbe (hier: Gelb) auch die weitere Umgebung prägt (aufgrund der Blickbezüge von der Putlitz- und Beusselbrücke). Das "Baukörperkonzept" zeigt zwar eine farblich sehr zurückhaltende Gestaltung, die im Sinne des Denkmals ist. Jedoch stellt sich die Frage, wie damit umzugehen ist, sollte der Betreiber o.a. eine andere, leuchtende Farbe umsetzen wollen (das könnte ja auch erst zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sein). Somit wäre hier rechtzeitig eine zurückhaltende, stadtbildverträgliche neutrale Farbe im B-Plan festzusetzen. Hinzu kommt die Nähe der Denkmale James-Krüss-Grundschule Siemensstraße 20 sowie des Westhafens. Beide sind jeweils als Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) in der Denkmalliste eingetragen. Im Hinblick auf den Umgebungschutz wäre auch hier die Festschreibung einer farblichen Zurückhaltung der neuen Gewerbebauten angemessen.	Durchführungsvertrag geregelt.
6.	Bezirksamt Mitte von Berlin Amt für Umwelt und Natur, Bereich Natur	17.06.2009	Landschaftsplanung - keine Bedenken Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde Die Festsetzungen des B-Plan 1-45 VE führen zu einer fast vollständigen Versiegelung der Bodenoberfläche im Geltungsbereich. Die dadurch vorbereiteten Vegetations- und Lebensraumverluste sind als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten und entsprechend auszugleichen, Insbesondere sind die Auswirkungen auf die Lebensräume	Wird teilweise berücksichtigt. Die entsprechenden Gutachten wurden erstellt, die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein. Das Zustandsgutachten für die Pappelreihe berücksichtigt in seinen Ergebnissen bereits, ob eine tiefergehende Untersuchung zur Beurteilung des Zustandes der Bäume erforderlich gewesen wäre. Aus fachlicher Sicht wurde eingeschätzt, dass mittels tiefergehender

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			der im gesamten Plangebiet vorkommenden besonders geschützten Brutvogelarten und besonders der in der Roten Liste der gefährdeten Vogelarten aufgeführten Steinschmätzer (<i>Oenanthe oenanthe</i>) und Brachpieper (<i>Anthus campestris</i>) sowie auf das mögliche Vorkommen von Zauneidechsenpopulationen zu untersuchen und Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für die Lebensraumverluste zu entwickeln bzw. ist ein notwendiger monetärer Ausgleich zu bilanzieren. Die Vegetationsbestände sind zu erfassen, zu bewerten und zu bilanzieren. Das beigelegte Gutachten über den Zustand der Pappeln entlang der Siemensstraße enthält hinsichtlich Erfassung und Bewertung der besorgniserregenden Schäden an den Bäumen keine ausreichende Dokumentation. Besonders fehlen die eingehenden Untersuchungsdokumentationen der festgestellten Defekte. Hier besteht Gesprächsbedarf zwischen dem beauftragten Gutachter, dem Auftraggeber und der unteren Naturschutzbehörde. Insbesondere sollte der Eigentümer der Bäume auf die nach Meinung des Gutachters nicht mehr bestehende Verkehrssicherheit bei fast allen Bäumen hingewiesen und zur Beseitigung der Gefahrenlage bei den Bäumen Nr. 37,40,42,43,45, 45a, 46, 46a, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 64, 67, 68, 71, 79, 79b, 80, 82 und 83 aufgefordert werden.	Untersuchungen (Resistografen) keine weitergehenden Erkenntnisse gewinnbar gewesen wären. Der Grundstückseigentümer und die Deutsche Bahn AG haben das Gutachten erhalten.
7.	BA Mitte Abt. Stadtentwicklung Straßen- und Grünflächenamt	29.06.2009	Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf und Projektplänen werden seitens des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) folgende Hinweise gegeben: 1. Zur temporären Erschließung von der Siemensstraße (Bebauungsplan, TF 6) Für die Begründung der temporären Festsetzung sollte der ungefähre Zeitraum ihrer Gültigkeit genannt werden. Das ist für das Vorhaben insbesondere wichtig, da die Anwohner von der temporären Erschließung aus Ri. Siemensstraße unmittelbar betroffen sind (siehe auch Pkt. 6 Verkehrsgut-	Kenntnisnahme, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			achten). Gegenwärtig ist die Realisierung der Planstraße im Jahr 2011 vorgesehen, wobei der Knotenpunkt Planstraße / Beusselstraße / Siemensstraße längere Zeit in Anspruch nehmen wird. Nach Auswertung der derzeit laufenden Planfeststellung für die Planstraße sind konkretere Aussagen zum Realisierungszeitraum der Straße möglich. 2. Zu den Zufahrten (Projektplan) Das Betriebskonzept des Großmarktes sollte - in Abstimmung mit dem SGA und der Straßenplanung Planstraße dahingehend überprüft werden, ob die vier - im Projektplan dargestellten - Zufahrten reduziert werden können. 3. Zur Führung der Fußgänger und Radfahrer (Projektplan) Das innere Wegekonzept des Großmarktes sollte mit der Querungshilfe der Planstraße (Mittelinsel abgestimmt werden. Es sollte ein direkter Zugang für Fußgänger und Radfahrer vom südlich gelegenen Stadtteil auf das Gelände des Großmarktes vorgesehen werden. 4. Zum Lageplan des Projektplans Der Lageplan muss mit den Planfeststellungsunterlagen in Übereinstimmung sein. Weiterhin sollte den Projektplänen eine kurze Betriebsbeschreibung beigelegt werden. 5. Zum Verkehrsgutachten Für Großvorhaben, die erheblichen Quell- und Zielverkehr erzeugen, haben sich die Tiefbauamtsleiter der Berliner Bezirke darauf verständigt, den „Leitfaden zur verkehrlichen Standortbeurteilung und Verkehrsfolgeabschätzung für verkehrsintensive Vorhaben“ (senstadt.verwaltungs-berlin.de/verkehrsintensive_Vorhaben) anzuwenden. Da für dieses Vorhaben bereits sehr konkrete Verkehrsdaten	Wird nicht berücksichtigt. Die vier im Vorhabenplan vorgesehenen Grundstückszufahrten sind aus betrieblichen Erfordernissen, z.B. Trennung der Frischeanlieferung von der sonstigen Anlieferung) erforderlich. Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass diese Anzahl von Zufahrten für die Abwicklung des Verkehrs auf der Planstraße ohne Beeinträchtigung möglich ist. Kenntnisnahme. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren geprüft und ggf. in die Planung einfließen. Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Wird berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wird entsprechend aufbereitet.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			zum Quell- und Zielverkehr benannt werden können, sollten diese Verkehrsdaten mit den im o.g. Leitfaden aufgeführten Richtwerten verglichen und kommentiert werden. Entsprechend dem Leitfaden sollten zu folgenden Sachverhalten Aussagen gemacht werden: ▪ Abschätzung der Leistungsfähigkeit des betroffenen Straßennetzes (in inhaltlicher Übereinstimmung mit dem Verkehrsgutachten zur Planstraße) ▪ Liefer- und Entsorgungsverkehr und dessen tageszeitliche Verteilung ▪ Verkehrsaufkommen für Beschäftigte und Kunden und dessen tageszeitliche Verteilung ▪ Stellplatzangebot und innere Erschließung ▪ Erschließungskonzept für den Radverkehr (Berücksichtigung des bezirklichen Radverkehrskonzeptes) / Fußgängerverkehr / Wegeverbindungen zum ÖPNV ▪ Abschätzung der Luftschadstoff- und Lärmbelastung (insbesondere in Bezug auf die angrenzend geplante Parkanlage, Bezug auf Schallgutachten) ▪ verkehrliche Auswirkungen der temporären Erschließung von der Siemensstraße für die Anwohner ▪ Berücksichtigung der Verkehrssicherheit 7. Zum Umweltbericht Die Ergebnisse des Schall- und Verkehrsgutachtens sollen im Umweltbericht zusammengefasst dargestellt werden.	Wird berücksichtigt. Die Ergebnisse der entsprechenden Gutachten werden zusammengefasst in der Begründung dargestellt.
8.	Vattenfall Europe Business Services GmbH	26.05.2009	In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie eine Übergabestation Ü 9629 (außer Betrieb) der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Diese Anlagen müssen nicht gesichert werden. Pläne erhalten Sie bei Bedarf in unserem Bereich Netzservice, Tel.-Nr. 2 67-1 1334. Als fachlichen Ansprechpartner für Rückfragen, unter Nennung der Eingabe Nr. 10 90 20 63, nennen wir Ihnen den Bereich Mittelspannungsservice, Projektmanagement Süd, Hr.	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Heinrich, Tel.-Nr. 2 67-1 49 72. in dem angegebenen Bereich sind Anlagen geplant; die Planung der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH ist noch nicht abgeschlossen. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist genau zu beachten.	
9.	Vattenfall Europa Wärme AG	29.05.2009	Der oben genannte Bebauungsplan wurde auf die Belange der Wärme Berlin überprüft. Das Gebiet ist nicht durch die Fernwärme der Wärme Berlin erschlossen. An einer Versorgung dieses Bebauungsplangebietes mit umweltfreundlicher Fernwärme sind wir selbstverständlich sehr interessiert. Dabei sind die entscheidenden Vorteile der niedrige Primärenergiefaktor in Höhe von 0,567 sowie die deutlich geringere Emission des Treibhausgases CO ₂ aufgrund der Erzeugung von Fernwärme in Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung. Alle Fragen im Zusammenhang mit Neuanschlüssen, Leitungsumlegungen, Bedarfsänderungen usw. beantwortet Ihnen gern unser Vertragskaufmann Herr Böhm, Tel.-Nr. 267-27166.	Kenntnisnahme.
10.	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin	05.06.2009	Die Unterlagen zum oben genannten Bebauungsplan haben wir erhalten und teilen Ihnen im Namen der Deutschen Bahn AG folgendes mit: Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BauO Bln kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 5 BauO Bln ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Ver-	Kenntnisnahme. Der Grundstückseigentümer und der mit der Planung beauftragte Architekt werden informiert.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			kehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein. Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen. Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten. Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet sein. Wir weisen darauf hin, dass die Trafostation der DB Energie GmbH zwischenzeitlich verlegt wurde. Die dazugehörigen, baulichen Anlagen sind zurückgebaut. Die Freistellung der Leitungstrassen wird zeltnah beim Eisenbahn - Bundesamt beantragt. Die Verlagerung der Abwasserleitung ist noch offen. Zu dem Punkt 5 (Leitungsrecht) möchten wir anmerken, dass	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			die Kosten für einen Anschluss der Abwasserleitung an den neuen Mischwasserkanal sowie die damit verbundene Verlegung einer Hebeanlage, gemäß Kaufvertrag durch den Investor zu tragen sind. Es liegen diesbezüglich noch keine Informationen vor. Wir weisen darauf hin, dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann. Sollten im Zuge der weiteren Planungen Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Halle oder anderer baulicher Anlagen erforderlich werden, so sind der DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Caroline Michaelis - Straße 5 -11 10115 Berlin entsprechende Unterlagen zur Stellungnahme vorzulegen, da Auswirkungen auf die vorhandenen Gleisanlagen nicht grundsätzlich auszuschließen sind. Unser Schreiben gilt nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter. Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.	
11.	Berliner Wasserbetriebe	04.06.2009	Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Siemensstraße Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Für die zukünftigen Regenwasserhausanschlüsse des geplanten Gewerbegebietes ist hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation mit starken Einschränkungen zu rechnen. Wir empfehlen zu überprüfen, ob das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. In der Planstraße nördlich des Gewerbegebietes ist der Einbau eines Mischwasserkanals angedacht. Der Bau dieses Kanals erfolgt im Zusammenhang mit dem Straßenneubau. Ein Termin für den Baubeginn der Planstraße ist den Berliner Wasserbetrieben bisher nicht bekannt. Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen. Wir bitten Sie, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.	Wird berücksichtigt. Die beschränkten Einleitungsmöglichkeiten von Regenwasser in die Kanalisation sind bekannt. Im Rahmen der Entwicklung des Vorhabens wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück die Einhaltung der Ableitungsgrenzwerte sicherstellt.
12	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	13.05.2009	Belange nicht berührt.	Kenntnisnahme.
13	WGI GmbH	20.05.2009	Es werden Pläne mit dem Leitungsbestand der WGI übergeben. Die Leitungen befinden sich im Gehwegbereich der Siemensstraße mit einem Abstand von 2,5 bis 3,2 m zur	Kenntnisnahme. Der Leitungsbestand ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Grundstücksgrenze des Vorhabens (ND-Gasleitung). Die WGI GmbH (nachfolgend WGI) genannt, wurde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt), beauftragt, Ihre Leitungsanfrage zu prüfen und handelt namens und im Auftrag der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Oberdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschlüsse, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig wird, bitten wir, diese	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			frühzeitig bei der NBB zu beauftragen. Sofern im Zuge Ihrer Arbeiten Sprengungen vorgesehen sind, sind uns detaillierte Unterlagen einzureichen und eine gesonderte Stellungnahme mit Sicherungsmaßnahmen zu unseren Anlagen abzufordern. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans/-entwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen In Ihrem angefragten räumlichen Bereich bestehen seitens der NBB zur Zeit keine Planungen. Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: NUON Stadtlicht GmbH, Egellsstraße 21 in 13507 Berlin Tel.-Nr.: 030 409020 / Fax: 030 40902160. Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die COLT TELECOM GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner ist Herr Beckmann, Tel.-Nr.: 030 8644 2311, Fax: 030 8844 2300. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	

Die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Berlin, den 20.08.09

gez. i. V Klette

.....

Laduch

Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-45 VE

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **1-45 VE** vom 25.08.2009 für eine Teilfläche des Grundstücks Siemensstraße 27-49 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hierbei wurden mit Schreiben vom 28.08.2009 ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Frist für die Abgabe einer Stellungnahme in der vorgesehenen Monatsfrist aufgefordert.

Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	01.09.2009	Belange nicht berührt.	Kenntnisnahme
2	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)	28.08.2009	Keine Anregungen. Keine betrieblichen Einrichtungen oder Kabel im Geltungsbereich.	Kenntnisnahme
3	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin	08.09.2009	Die Prüfung der Planunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	Kenntnisnahme
4	Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)	14.09.2009	Belange nicht berührt.	Kenntnisnahme
5	Bezirksamt Mitte von Berlin – Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht	14.09.2009	Die Planergänzungsbestimmungen stehen teilweise im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Regelungen. So die unter Punkt 1 (und in der Begründung auf Seite 83) aufgeführte 25 m hohe Werbeanlage. Die Werbeanlage hat eine Höhe von 25 m, die somit 12 m über der Gebäudehöhe des beworbenen Großhandelsgebäudes liegt. Aufgrund der Höhe ist von einer nach § 9 Abs. 2 BauO Bln unzulässigen Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes auszugehen. Ferner sind weitere, bis zu 3 m hohe Werbeanlagen auf dem Gebäudedach vorgesehen. Hierdurch kommt es insgesamt u.U. zu einer nach § 10 Abs. 2 BauO Bln unzulässigen Häufung.	Wird nicht berücksichtigt. Das geplante Vorhaben steht in engem Zusammenhang mit der Neuordnung großer Anteile des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit nördlich des Straßenzuges Siemensstraße/ Quitzowstraße. Zur Entlastung der Anwohner an diesem derzeit stark frequentierten Straßenzug plant das Land Berlin den Neubau einer Straße am zukünftigen Südrand der verbleibenden Bahnflächen, der in seinem östlichen Abschnitt zwischen Perleberger Straße und Wilhelmshavener Straße bereits weitgehend fertiggestellt ist. Eine solche Lösung ist nur tragfähig, wenn die dabei entstehenden Flächen zwischen der Planstraße und dem Straßenzug Siemensstraße/ Quitzowstraße zu hohen Anteilen einer städtebaulich und wirtschaftlich tragfähigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Neuordnung erfolgt gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) Berlin, der als vorbereitender Bauleitplan einen Überblick über die wichtigsten Planungsziele der Stadt

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				gibt und durch Änderungsverfahren ständig aktuell gehalten wird. Für das Plangebiet werden im Rahmen des Änderungsverfahrens gewerbliche Bauflächen sowie die Planstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße nördlich der gewerblichen Bauflächen dargestellt. Die Planung von gewerblich genutzten Flächen steht in engem Zusammenhang mit einem verstärkten Interesse der jeweiligen Nutzer, durch Werbeanlagen auf sich aufmerksam zu machen. Die geplante max. 25,0 m hohe Werbeanlage ist am zukünftigen nördlichen Grundstücksrand in einer Entfernung von über 120 m zur bestehenden Mischgebietsbebauung südlich der Siemensstraße inmitten derzeit brachliegender Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit angeordnet. Das Ortsbild ist dort heute durch die aufgegebenen Nutzung geprägt (Gleisanlagen, Laderampen, auffällige Gebäude, abgestellte Fahrzeuge, etc.) und wird auch zukünftig durch die geplante Straße und die bestehenden Bahnanlagen sowie die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen geprägt sein. Großräumiger betrachtet wirken darüber hinaus die Anlagen des Westhafens und die Beusselbrücke ebenfalls prägend auf das bestehende Ortsbild. Die südlich der Siemensstraße gelegene Bebauung wird aus nördlicher Richtung durch die bestehende Pappelreihe derzeit nicht als ortsbildprägend wahrgenommen. Durch den Entfall der Pappelreihe ändert sich dies zukünftig. Allerdings wird die Wahrnehmung aus diesen Richtungen immer in Kombination mit den vorgelagerten bestehenden Nutzungen des Westhafens, der Bahnanlagen und auch der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen erfolgen. Der angemahnten Verunstaltung des Ortsbildes durch die geplante Werbeanlage kann daher nicht gefolgt werden. Die untere Denkmalschutzbehörde hat bezüglich der

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				im Umfeld mehrerer Baudenkmale geplanten Werbeanlagen keine Bedenken geäußert. Des Weiteren weisen vergleichbare, bereits realisierte Märkte ähnlicher Prägung und in vergleichbarer Lage innerhalb des Stadtgebietes (z.B. Metro- und Hellweg-Markt) entsprechende Werbeanlagen auf, von denen keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgehen. Der befürchteten Gefahr einer unzulässigen Häufung von Werbeanlagen kann ebenfalls nicht gefolgt werden, da im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Aufnahme von entsprechenden verbindlichen Regelungen die Zulässigkeit von Werbeanlagen am Gebäude und auf dem Grundstück in verträglicher Weise gesteuert wird.
6	Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, II D 25	30.09.2009	Gegen die Planungsziele an sich bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes gesichert ist. Bereits in der Stellungnahme vom 10.06.09 wurde auf die bestehenden Probleme bei der Entwässerung hingewiesen. Dem aktuell vorliegenden Planmaterial ist zu entnehmen, dass ein Entwässerungskonzept vorliegt, es geht jedoch nicht daraus hervor, ob damit die Entwässerung des Plangebietes im Hinblick auf die Altlastensituation und "auf Grund des zu geringen Abstandes zum Grundwasser" in dem angestrebten Umfang überhaupt möglich ist. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt zu klären.	Ist bereits berücksichtigt. Wie in der Begründung bereits dargelegt, wurde für das Vorhaben ein Konzept für die Niederschlagsentwässerung erarbeitet. Dieses Konzept berücksichtigt sowohl die Auflagen der Berliner Wasserbetriebe bezüglich der zulässigen Ableitungsmengen in die Mischwasserkanalisation, als auch die Auflagen zum Bodenschutz. Die Rahmenbedingungen für das Entwässerungskonzept wurden am 22.04.09 mit der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat II D abgestimmt und den Auflagen entsprechend erarbeitet.
			Hinweise: Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin VIII, Alt-Moabit. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen ein seitens der Berliner Wasserbetriebe erstelltes Sanierungskonzept umgesetzt.	Der Sachverhalt ist bekannt. Das Entwässerungskonzept sieht eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in die Kanalisation vor, die auch Bestandteil der Regelungen des Durchführungsvertrages sein soll.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Um die Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in diesem Gebiet in die Gewässer nicht zu gefährden, sind ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und / oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten (s. S. 6, Pkt. 2.2.4, letzter Absatz). Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen nur möglich ist, Wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung erfüllt werden. Die Umsetzbarkeit der in Pkt. 2.3.13 genannten Elemente des Entwässerungskonzeptes, insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser, hängt entscheidend davon ab, ob dies auf Grund der Altlastensituation und des bereits oben erwähnten hohen Grundwasserstandes des Plangebietes überhaupt möglich ist. Hinsichtlich der Eignung des Grundstückes für Versickerungsmaßnahmen empfehle ich eine Klärung bei der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt Mitte; zu den übrigen Punkten wird auf die Stellungnahme vom 10.06.09. verwiesen. Zu den mit dem Vorhaben verbundenen Grundwasserbenutzungen (Tiefbaumaßnahmen) wird auf die Stellungnahme vom 10.06.2009 verwiesen:	Der Sachverhalt ist bekannt und wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Der Sachverhalt ist bekannt und wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundstückseigentümer und Architekt wurden über den Sachverhalt informiert.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Hinweise Zur Nutzung von Erdwärme (Geothermie) mache ich auf folgendes aufmerksam: Die im Entwurf des B-Plans aufgezeigten Grundwasserbenutzungen, die Grundwasserrförderung bzw. –Wiedereinleitung, das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser und die Nutzung der Erdwärme bedürfen gemäß der §§ 2, 3 und 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I. S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I. S. 666) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erdwärme Die Nutzung der Erdwärme für Kühlzwecke ist nur bis zu einer ausgeglichenen Energiebilanz auf der Grundlage des Wärmeentzuges erlaubnissfähig, d.h. ein ausschließlicher Eintritt von Wärme in das Grundwasser und den Boden wird nicht erlaubt werden. Im wasserbehördlichen Verfahren für die Benutzung der Erdwärme werden die Altlastenbehörden beteiligt, ggf. ergeben sich zusätzliche Auflagen und/oder Restriktionen bei der Errichtung der Anlagen. Bei der Planung von Anlagen mit einer Heiz- bzw. Kühleistung > 30 kW ist die Durchführung von Geothermal-Response-Tests und eine Thermohydrodynamische Simulation für die Nutzung und einen Betriebszeitraum von 25 Jahren Grundlage für die Erlaubniserteilung. Ein Beratungsgespräch bei der Wasserbehörde zum Erlaubnisverfahren wird in einem frühen Planungsstadium empfohlen, da es sich um Standort- und nutzungsabhängige Einzelentscheidungen handelt. Grundwasserrförderungen Die Bescheide für Grundwasserrförderungen werden mit Nebenbestimmungen zur Überwachung der Förderwasserqualität hinsichtlich der Ableitung verbunden. Auf Grund des Alt-	Kenntnisnahme.
				Kenntnisnahme. Grundstückseigentümer und Architekt wurden über den Sachverhalt informiert.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<i>lastenverdacht im Planbereich ist eine Beteiligung der Altlastenbehörde in den wasserbehördlichen Erlaubnisverfahren notwendig. Es können zusätzliche Auflagen zur Überwachung der Grundwasserbenutzungen im Absenkbereich erteilt werden, z.B. die Errichtung von Grundwasserstands- und -gütemessstellen (siehe unter 2.2.5.), aber auch bezüglich der Gebäude, Anlagen und der weiteren Schutzgüter im Einflussbereich.</i>	
7	Deutsche Bahn Immobilien Services GmbH	10.09.2009	Nach Sichtung der Unterlagen wird im Namen der Deutschen Bahn AG folgendes mitgeteilt: Das Schreiben vom 05.06.2009 ist bei der weiteren Planung auch weiterhin zu beachten. <i>Die Unterlagen zum oben genannten Bebauungsplan haben wir erhalten und teilen Ihnen im Namen der Deutschen Bahn AG folgendes mit: Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BauO Bln kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 5 BauO Bln ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb</i>	Kenntnisnahme. Der Grundstückseigentümer und der mit der Planung beauftragte Architekt werden informiert.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<i>abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr.</i> <i>Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein.</i> <i>Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.</i> <i>Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen.</i> <i>Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.</i> <i>Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet sein.</i> <i>Wir weisen darauf hin, dass die Trafostation der DB Energie GmbH zwischenzeitlich verlegt wurde. Die dazugehörigen, baulichen Anlagen sind zurückgebaut. Die Freistellung der Leitungstrassen wird zeltnah beim Eisenbahn - Bundesamt beantragt. Die Verlagerung der Abwasserleitung ist noch offen.</i> <i>Zu dem Punkt 5 (Leitungsrecht) möchten wir anmerken, dass die Kosten für einen Anschluss der Abwasserleitung an den neuen Mischwasserkanal sowie die damit verbundene Verlegung einer Hebeanlage, gemäß Kaufvertrag durch den Investor zu tragen sind. Es liegen diesbezüglich noch keine Informationen vor.</i> <i>Wir weisen darauf hin, dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.</i> <i>Sollten im Zuge der weiteren Planungen Grundwasserab-</i>	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			senkungen für die Errichtung der Halle oder anderer baulicher Anlagen erforderlich werden, so sind der DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin Caroline Michaelis - Straße 5 - 11 10115 Berlin entsprechende Unterlagen zur Stellungnahme vorzulegen, da Auswirkungen auf die vorhandenen Gleisanlagen nicht grundsätzlich auszuschließen sind. Unser Schreiben gilt nicht als Zustimmung der Deutschen Bahn AG für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter. Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.	
8	Senatsverwaltung für Finanzen, I D VV	29.09.2009	1. Dingliche Grundstücksgeschäfte: Keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte: Keine Bedenken.	
9	Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Umwelt und Natur, Bereich Natur	01.10.2009	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
10	Vattenfall Europe Business Services GmbH	24.09.2009	Im Plangebiet sind keine Kabelanlagen der Vattenfall Europe Distribution GmbH vorhanden. In dem angegebenen Bereich sind Anlagen geplant. Ein Plan mit den geplanten Anlagen ist beigefügt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Die geplanten Anlagen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben. Eine Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
11	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen	30.09.2009	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
12	Vattenfall Europe Wärme AG	10.09.2009	Die Stellungnahme vom 29.05.09 hat weiterhin Gültigkeit. <i>Der oben genannte Bebauungsplan wurde auf die Belange der Wärme Berlin überprüft. Das Gebiet ist nicht durch die Fernwärme der Wärme Berlin erschlossen. An einer Versorgung dieses Bebauungsplangebietes mit umweltfreundlicher Fernwärme sind wir selbstverständlich sehr interessiert. Dabei sind die entscheidenden Vorteile der niedrige Primärenergiefaktor in Höhe von 0,567 sowie die deutlich geringere Emission des Treibhausgases CO2 aufgrund der Erzeugung von Fernwärme in Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung. Alle Fragen im Zusammenhang mit Neuanschlüssen, Leitungsumlegungen, Bedarfsänderungen usw. beantwortet Ihnen gern unser Vertragskaufmann Herr Böhm, Tel.-Nr. 267-</i>	Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			27166.	
13	Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Umwelt und Natur, Bereich Bodenschutz und Altlasten	01.10.2009	Gemäß den B-Planunterlagen beigefügten Schreiben vom 25.08.09 von PRO STADT sollen bestimmte Inhalte der Sanierungserfordernisse in einem Durchführungsvertrag geregelt werden. Dies ist grundsätzlich ein richtiger Ansatz. Die Inhalte müssen jedoch noch konkretisiert werden u. a. durch einen Lageplan der Grundwassermessstellen u. einen Korridor für einen möglichen Sanierungsbrunnen sowie eine Kostenregelung. Die Bodenschutzbehörde ist an dieser Konkretisierung zu beteiligen und hat bei Umsetzung der nachfolgenden Sachverhalte keine Einwände, da dann die Durchführung der bodenschutzrechtlichen Sanierungserfordernisse sichergestellt ist. Die Grundwassermessstellen (GWM) für das Monitoring im Geltungsbereich des B-Plans müssen erhalten bzw. versetzt werden (s. beigefügten Plan aus der Machbarkeitsstudie), da sie teilweise unter dem geplanten Baukörper liegen. Am südlichen Rand des Grundstücks liegen die GWM 8 und GWM 8 a (liegt jetzt unter dem geplanten Baukörper). Es kann versucht werden, diese im öffentlichen Straßenland unterzubringen, sofern Leitungsfreiheit besteht. Die Messstellen 8 i und 8 g weiter nördlich liegen ebenfalls unter dem Baukörper und können im vorderen Bereich östlich des Baukörpers neu errichtet werden. Diese Messstellen können ggf. bei einer Grundwasserabsenkung für das neue Bauvorhaben mitgenutzt werden. Die Messstelle V 3 sollte möglichst am Standort verbleiben, da der Herstellungsaufwand wegen der Tiefe der Messstelle hoch ist. Die nächste Monitoringkampagne steht für den Jahreswechsel 2009/2010 an.	Wird berücksichtigt. Die Inhalte des Durchführungsvertrages werden bezüglich der Erfordernisse der Altlastensanierung mit dem Bereich Bodenschutz und Altlasten abgestimmt. Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Nach dem derzeitigen Sachstand ist die Anlage eines Sanierungsbrunnens im Geltungsbereich des B-Plans mit dem dazugehörigen unterirdischen Leitungssystem nicht auszuschließen. Diese Brunnenanlage wird voraussichtlich einen Wirkungsbereich bis ca. 21,5 m unter GOK haben, da der Grundwasserschaden bis zu einem geringmächtigen Zwischenstauer in dieser Tiefe reicht. Der Sanierungsbrunnen wird nach Abschluss der Sanierung zurückgebaut. Eine genaue Lokalisierung dieser Anlage ist derzeit nur grob möglich. Ich gehe davon aus, dass ein Sanierungsbrunnen außerhalb des geplanten Baukörpers platziert werden kann. Ich weise darauf hin, dass hinsichtlich geplanter Geothermianlagen die Bodenschutzbehörde im Einflussbereich des Grundwasserschadens im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens keiner Anlage in Form von Grundwasserbrunnen, wie z.B. Zirkulationsbrunnen, sogenannte Integralbrunnen, zustimmen wird. Andere Formen der Geothermienutzung müssen im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf vom Sanierungspflichtigen favorisierte In-Situ-Sanierungsverfahren und den Grundwasserschaden geprüft werden. Die laufenden Felduntersuchungen ermöglichen bisher noch keine Aussage über die Eignung und Wirksamkeit. Des Weiteren ist bei Versickerung von Regenwasser auch ein Mindestabstand zu den Messstellen einzuhalten, der nach der infiltrierten Wassermenge zu bemessen ist.	Kenntnisnahme. Die Duldung eines im Standort mit dem Vorhabenträger abgestimmten Sanierungsbrunnens soll Bestandteil der Regelungen des Durchführungsvertrages sein. Kenntnisnahme. Die Nutzung von Geothermie ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Details werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Der Grundstückseigentümer und der mit der Planung beauftragte Architekt werden informiert. Kenntnisnahme. Der Grundstückseigentümer und der mit der Planung beauftragte Architekt werden informiert.
14	Berliner Feuerwehr	30.09.2009	Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit der Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Nach dem Kenntnisstand der Berliner Feuerwehr ist in den bereits fertig gestellten und in Betrieb befindlichen Abschnitten der neuen Planstraße mit Anbindung an die Perleberger Straße und die Siemensstraße keine Frischwasserleitung durch die Berliner Wasserbetriebe verlegt worden. Es steht somit für den bereits bestehenden Bereich keine Löschwasserversorgung zur Verfügung. Aus den jetzt vorliegenden Planungsunterlagen geht ebenfalls hervor, dass keine Frischwasserleitung vorgesehen ist. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch diesen Umstand eine Brandbekämpfung erheblich erschwert wird. Die Zufahrt für alle Grundstücke ist gemäß der Planungsunterlagen von der Planstraße aus vorgesehen, so dass auf Grund der hier fehlenden Frischwasserleitung jetzt auf die Löschwasserversorgung auf der Siemensstraße zurückgegriffen werden muss. Dieser Umstand führt zu nicht unerheblichen Verzögerungen bei der Brandbekämpfung. Die Löschwasserversorgung aus der Planstraße heraus ist zwingend erforderlich. Anforderung: Die Versorgung mit Löschwasser, Grundsatz: 1.600 l/min, für alle über die Planstraße erschlossenen Grundstücke ist mittels Unterflurhydranten, aufgesetzt auf eine Frischwasserleitung, im öffentlichen Straßenland sicherzustellen.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird im Rahmen der Ausführungsplanung für das Bauvorhaben mit der Berliner Feuerwehr ein Brandschutzkonzept abstimmen, dass die aufgeführten Anforderungen an die Löschwasserversorgung berücksichtigt. Die Verlegung einer Frischwasserleitung in der Planstraße ist nicht vorgesehen.
15	Bezirksamt Mitte von Berlin, Amt für Planen und Genehmigen, Fachbereich Denkmalschutz	17.09.2009	Es wird darauf hingewiesen, dass der zuständige Träger öffentlicher Belange das Landesdenkmalamt Berlin ist. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme vom 11.06.2009 verwiesen.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<i>Denkmale sind im B-Plan-Bereich nicht vorhanden. Jedoch befindet sich östlich der Beusselbrücke ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches nach § 2 Abs. 2 DSchG Bln als Baudenkmal in der Denkmalliste Berlin aufgeführt ist. Der Listentext lautet: "Beusselstraße 44 D, Stellwerk des Güterbahnhofs Moabit, 1893, Umbau 1913 von Karl Cornelius." Auch wenn dieses Objekt sich rund 250 m von der geplanten Halle entfernt befindet, liegt der künftige Bau dennoch in bzw. hinter einer der Hauptblickachsen von der Beusselbrücke auf dieses Stellwerkgebäude.</i> <i>Hier ergeben sich demnach Aspekte des Schutzes der unmittelbaren Umgebung gemäß § 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 DSchG Bln.</i> <i>Insofern muss dafür Sorge getragen werden, dass eine grelle bzw. zu dominierende Farbgebung der neuen Halle, zumindest hinsichtlich der Nord- und Westfassade, verhindert wird. Das Beispiel der Gewerbekomplexes südwestlich der Putlitzbrücke zeigt, wie stark eine leuchtende Farbe (hier: Gelb) auch die weitere Umgebung prägt (aufgrund der Blickbezüge von der Putlitz- und Beusselbrücke).</i> <i>Das "Baukörperkonzept" zeigt zwar eine farblich sehr zurückhaltende Gestaltung, die im Sinne des Denkmals ist. Jedoch stellt sich die Frage, wie damit umzugehen ist, sollte der Betreiber o.a. eine andere, leuchtende Farbe umsetzen wollen (das könnte ja auch erst zu einem späteren Zeitpunkt der Fall sein). Somit wäre hier rechtzeitig eine zurückhaltende, stadtbildverträgliche neutrale Farbe im B-Plan festzusetzen.</i> <i>Hinzu kommt die Nähe der Denkmale James-Krüss-Grundschule Siemensstraße 20 sowie des Westhafens. Beide sind jeweils als Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) in der Denkmalliste eingetragen. Im Hinblick auf den Umgebungsschutz wäre auch hier die Festschreibung einer farblichen Zurückhaltung der neuen Gewerbebauten angemessen.</i>	Ist bereits berücksichtigt. Die Gestaltung der Fassaden ist Bestandteil der Abstimmungen mit der Verwaltung und den politischen Gremien des Bezirks Mitte von Berlin. Die endgültige Gestaltung der Fassade wird unter Berücksichtigung der Hinweise der unteren Denkmalbehörde abgestimmt und im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Redaktionell ist bei Punkt 2.2.7 Denkmalschutz folgendes zu ergänzen: 1. Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) 2. Baudenkmale – der Begriff Einzeldenkmal existiert nicht mehr.	Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
16	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B	16.09.2009	Der Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens 01/07 ist Voraussetzung für die Festsetzung des VE-Planes. Mit der Verlegung der übergeordneten Hauptverkehrsstraße und der Überplanung der Bahnflächen werden die Ziele 1.2 und 1.3 der Raumordnung (Textliche Darstellung 1 des FNP) geändert. Das FNP-Änderungsverfahren wird voraussichtlich bis Ende des Jahres 2009 abgeschlossen werden. Hinweis zur Landesplanung: In der Begründung auf S. 8 wird noch auf den LEP eV verwiesen. Seit dem 15.05.09 ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wirksam.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
17	Frauenbeirat Stadtplanung im Bezirk Mitte	16.09.2009	Die Transparenz der Planung wird ausdrücklich begrüßt. Das Anliegen des Vorhabenträgers wird durch die mit eingereichten Pläne, z.B. zur Fassadengestaltung, sehr deutlich und nachvollziehbar. Nicht verständlich ist lediglich, weshalb die Regelungen zur Heckenpflanzung, die sich unter Buchstabe j. im Schriftstück „Wichtige Unterlagen zu Regelungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens“ finden, nicht als rechtsverbindliche Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Dies gibt § 9 (25) BauGB in Zusammenhang mit Nr. 13 PlanZV her. Eine verbindliche Regelung dürfte durchaus für den Bezirk die bessere Lösung sein.	Kenntnisnahme. Ist bereits berücksichtigt. Die im genannten Schriftstück unter Buchstabe j. beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen (Heckenpflanzung entlang der südlichen Begrenzung des Parkplatzes) sind im Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 11 geregelt. Das Schriftstück enthält darüber hinaus diejenigen Regelungen, die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-45 VE verbindlich geregelt werden sollen. Teile der Regelungen wären grundsätzlich auch als Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Die Komplexität z.B. der ge-

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				planten Fassadenbegrünung ermöglicht jedoch keine rechtssichere Festsetzung, so dass hierzu Regelungen im Durchführungsvertrag notwendig sind; deren Umsetzung dadurch entsprechend der im Bebauungsplan verbindlich gesichert ist. Ungeachtet dessen können Pflegemaßnahmen nicht nach § 9 Baugesetzbuch festgesetzt werden.
18	Industrie und Handelskammer zu Berlin	06.10.2009	Gegen den Bebauungsplanentwurf zur planungsrechtlichen Festsetzung eines Großmarktes für Gastronomie und Handel sowie dazugehöriger Stellplätze und Straßenverkehrsflächen werden keine Einwendungen erhoben. Die Aussage des Verkehrsgutachtens, dass aus dem Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr im Umfeld zu erwarten sind und der Verkehrszuwachs von über 2000 Fahrten pro Tag an der Grenze der Nachweisbarkeit liegen soll, ist jedoch nicht nachvollziehbar. Allein die Ein- und Ausfahrtvorgänge auf das bzw. vom Gelände werden den Verkehr auf der neuen Planstraße beeinträchtigen. Dazu kommt, dass die Beusselstraße als Verbindung von der City-West in den Berliner Norden und zur Autobahn sowie als Anbindung des Westhafens und des Großmarktgeländes (künftig mit Blumengroßmarkt) schon heute sehr stark belastet ist. In der Zusammenfassung des Verkehrsgutachtens fehlen Aussagen zu diesem Bereich.	Kenntnisnahme. Es werden 2090 Fahrten am Tag erwartet. Diese verteilen sich auf spezifische Weise über den Tag (siehe Seite 15 der Begründung). Für die Beurteilung der Ein- und Ausfahrten und der anliegenden Knotenpunkte ist die Spitzenstunde von 16:00 bis 17:00 anzusetzen. Zu diesem Zeitpunkt werden 16 Fahrten Zielverkehr und 24 Fahrten Quellverkehr erwartet. Der Hauptverkehr der Anlage findet in den Vormittags- und Mittagsstunden statt. Die Berechnung der Ein- und Ausfahrten (vgl. Zusammenfassung auf S. 90 der Begründung) ergab keine Wartezeiten für Rechtseinbieger und Wartezeiten von 5 Sekunden für Linkseinbieger. Da ein Linksabbiegestreifen vorhanden ist, gibt es keine Wartezeiten für den durchgehenden Verkehr. Am Knotenpunkt Beusselstraße wird für die Spitzenstunde mit etwa 20 Fahrzeugen zusätzlich zum heutigen Verkehr gerechnet. Dies liegt weit unter der Standardschwankung von 5 % bei einer Verkehrszählung, da den Knotenpunkt in der Spitzenstunden rund 2.500 Fahrzeuge befahren. (5 % = 125). Richtig ist aber, dass der Knotenpunkt am Rande seiner Kapazitäten arbeitet und es bereits heute zu Wartezeiten kommen kann. Diese Wartezeiten werden auch in Zukunft auftreten, sind

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				aber aus genannten statistischen Gründen nicht der Anlage Hamberger Großmarkt zuzuordnen oder anzu- lasten. Andererseits ist nach der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII nach den neuesten Verkehrsprognosen bis zum Jahr 2025 mit einem Rückgang des Verkehrs in Berlin zu rech- nen. Es zeigt sich, dass die Knotenbelastung in der Prognose für 2015 einen Maximalwert darstellt, der in späteren Jahren deutlich nicht mehr erreicht wird.
19	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII	08.10.2009	Dem Vorhaben kann grundsätzlich zugestimmt werden. An dem geplanten Ort ist das Vorhaben verkehrlich verträg- lich. Dem "Verkehrplanerischen Beitrag" (FGS) ist zu entnehmen, dass unter Annahme der Maximalbelastung (hier Verkehr im Weihnachtsgeschäft) die Anbindepunkte/ Knotenpunkte an das übergeordnete Straßennetz (heute Siemensstraße bzw. zukünftig Planstraße) nicht die Leistungsfähigkeit der beiden genannten Straßen einschränken. Der Ansatz, den Maximalfall des durch das Vorhaben er- zeugten Verkehrsaufkommens für die Berechnungen zu be- nutzen, ist zu begrüßen. Ob er erforderlich gewesen wäre, hätte diskutiert werden können. Auch wurde der verkehrs- mindernde Konkurrenzeffekt zum heutigen Großmarkt Beus- selstraße nicht berücksichtigt. Der angrenzende Knotenpunkt Beusselstraße/ Siemensstra- ße/ Sickingenstraße ist mit den Prognosezahlen 2015 in den Spitzenstunden nicht ausreichend leistungsfähig. Das Vor- haben wirkt sich zwar während der Spitzenstunden nur ge- ring darauf aus, gleichwohl wird die Verkehrsqualität weiter verschlechtert. Die gemeinsame Verkehrsprognose 2025 der Länder Berlin und Brandenburg ist noch in der Prüfung. Es ist jedoch schon erkennbar, dass die den Berechnungen zu Grunde gelegte Prognose 2015 ein Maximalfall darstellt und	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			diese Verkehrsbelastungen bei der neuen Prognose 2025 deutlich nicht mehr erreicht werden. Damit ist davon auszugehen, dass der Knotenpunkt Beusselstraße/ Siemensstraße / Sickingenstraße nicht mehr so hoch belegt sein wird. Das ist aber noch nachzuweisen. Hier ist nicht der B-Plan in der Pflicht, sondern der Vorhabensträger für die Planstraße (Planfeststellungsverfahren läuft). Eine Übernahme dieser Prüfergebnisse in den B-Plan ist erforderlich.	Wird berücksichtigt. Der entsprechende Nachweis wird in die Begründung übernommen.
20	Berliner Wasserbetriebe	28.09.2009	Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben, die auch weiterhin Gültigkeit besitzt: <i>Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Für die zukünftigen Regenwasserhausanschlüsse des geplanten Gewerbegebietes ist hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation mit starken Einschränkungen zu rechnen.</i> <i>Wir empfehlen zu überprüfen, ob das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann .</i> <i>In der Planstraße nördlich des Gewerbegebietes ist der Einbau eines Mischwasserkanals angedacht. Der Bau dieses Kanals erfolgt im Zusammenhang mit dem Straßenneubau. Ein Termin für den Baubeginn der Planstraße ist den Berliner Wasserbetrieben bisher nicht bekannt.</i> <i>Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.</i>	Kenntnisnahme. Ist bereits berücksichtigt. Das für das Vorhaben erarbeitete Entwässerungskonzept berücksichtigt die eingeschränkten Abflussmengen. Es sieht eine Kombination aus Dachbegrünung, Versickerung und Rückhaltung mit geregelter Ableitung in die Mischwasserkanalisation vor.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
21	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	29.09.2009	Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182) und hat die bisher geltenden Regelungen u.a. aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich (LEP eV) abgelöst. Weitere Grundsätze der Raumordnung enthält das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 629). Die Aussagen in der Begründung unter Punkt I.1.2.3.1 sollten entsprechend aktualisiert werden. Unter der Maßgabe, dass das Änderungsverfahren 01/07 des FNP Berlin zum Abschluss gebracht wird, ist der Bebauungsplan-Entwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben. Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen ist hier nicht begrenzt. Nach Abschluss des derzeit laufenden Änderungsverfahrens 01/07 (Verlegung der übergeordneten Hauptverkehrsstraße und die Überplanung der Bahnflächen mit gewerblichen Bauflächen) des FNP Berlin stehen die Ziele der Raumordnung Z 1.2 und Z1.3 des FNP (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen bzw. Bahnflächen) der Planungsabsicht nicht mehr im Wege. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt die Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 des LEPro 2007 (vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Reaktivierung von Siedlungsflächen) sowie Grundsatz 4.1 LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete).	Wird berücksichtigt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Hinweise: Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.	Kenntnisnahme
22	WGI GmbH	11.09.2009	Es werden Pläne mit dem Leitungsbestand der WGI übergeben. Die Leitungen befinden sich im Gehwegbereich der Siemensstraße mit einem Abstand von 2,5 bis 2,8 m zur Grundstücksgrenze des Vorhabens (ND-Gasleitung). Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt), wurde von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt), beauftragt, Ihre Leitungsanfrage zu prüfen und handelt namens und im Auftrag der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Oberdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschlüsse, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen.	Kenntnisnahme. Der Leitungsbestand ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: NUON Stadtlicht GmbH, Egellsstraße 21 in 13507 Berlin, Tel.-Nr.: 030409020/ Fax: 03040902160. Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die COLT TELECOM GmbH richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner ist Herr Beckmann, Tel.-Nr.: 030 8844 2311, Fax: 030 8844 2300. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
23	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E	09.10.2009	Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken bzw. ist die Vollzugsfähigkeit des Planes nicht in Frage gestellt, sofern die im Umweltbericht vorgesehenen Schutz- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden. Dies gilt auch für das entfallende Revier des Steinschmätzers. Zu korrigieren ist jedoch die Aussage des Umweltberichtes (s. Tabelle 6, S. 29), dass im Falle der Beseitigung von Fortpflanzungsstätten des Hausperlins sowie des Hausrotschwanzes das Zugriffsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dann nicht verwirklicht wird, wenn die Beseitigung außerhalb der Brutsaison erfolgt. Dies ist falsch. Die Fortpflanzungsstätten gebäudebrütender Arten werden auf Grund der genetischen Bindung dieser Arten an ihre angestammten Standorte wiedererkennend über Jahre hinweg genutzt und unterliegen daher auch während einer jahreszeitlich bedingten Abwesenheit der Tiere dem Zugriffsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Die Aussage, dass das Zugriffsverbot nur während der laufenden Brutsaison gilt, ist nur in Bezug auf die meisten freibrütenden Arten korrekt, da diese ihre Nester jedes Jahr neu anlegen und auch nicht an vorhandene bauliche konkrete Strukturen gebunden sind. Der Vorhabenträger hat mit Datum vom 23.09.2009 um Zusage der erforderlichen Ausnahmezulassung ersucht. Diesem Wunsch wird nachgekommen und dabei darauf hingewiesen, dass die Antragstellung auch die Fortpflanzungsstätten der genannten gebäudebrütenden Arten zu erfassen hat sowie diesbezüglich zwingend eine Ausgleichsverpflichtung in Form künstlicher Nisthilfen besteht.	Kenntnisnahme. Die vorgesehenen Schutz- und Ersatzmaßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan oder als verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Wird berücksichtigt. Der Umweltbericht und damit die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechend korrigiert. Kenntnisnahme. Die entsprechende Ausgleichsverpflichtung wird in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
24	Bezirksamt Mitte von	14.10.2009	Mit der Neufassung der TF 6 werden Grundstückszufahrten	Wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Berlin, Straßen- und Grünflächenamt		von der Siemensstraße ausgeschlossen. Weitere Unterlagen wie der beigefügte Vermerk und die Projektpläne dürfen dazu nicht im Widerspruch stehen. Hinweis zu den Gehwegüberfahrten: Die Gehwegüberfahrten sind gesondert zu beantragen. Da die Zufahrten an einer übergeordneten Straße liegen, sind die Stellungnahmen der Verkehrlenkung Berlin, der Polizei und des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) zu beantragen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die in den Projektplänen dargestellte Parallelzufahrt für Frischwaren nicht den Ausführungsvorschriften über Geh- und Radwege zu § 7 des Berliner Straßengesetzes, veröff. Im Amtsblatt für Berlin v. 22.04.199, S. 1477 ff. entspricht.	Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird redaktionell überarbeitet. Die für den Durchführungsvertrag vorgesehene Regelungen über die Zulässigkeit von zwei temporären Zufahrten an der Siemensstraße mit Beschränkung des nächtlichen LKW-Verkehrs wird Teil der textlichen Festsetzung. Am geplanten Regelungsinhalt erfolgen dabei keine Änderungen. Kenntnisnahme. Der Grundstückseigentümer und der mit der Planung beauftragte Architekt werden informiert. Die Hinweise zu den Gehwegüberfahrten in der Siemensstraße werden mit in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme. Der Grundstückseigentümer und der mit der Planung beauftragte Architekt werden informiert.
25	Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Abt. II C	13.11.2009	Zu dem Entwurf des B-Plans wird zur Frage des Abstandsgebotes nach § 50 BImSchG in Verbindung mit der Seveso-II-Richtlinie (96/82/EG) wie folgt Stellung genommen: In der weiteren Nachbarschaft zu dem o.g. Betrieb, der unter die Seveso-II-Richtlinie fällt (daher im folgenden Seveso-II-Betrieb genannt), der ferner auch mit erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung unterliegt und für den es nach dem Berliner Katastrophenschutzgesetz eines externen Notfallplanes bedarf, ist ein Großmarkt für Gastronomie und Handel geplant, für den der o.g. Planentwurf hier vorliegt.	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Der ermittelte angemessene Abstand zwischen dem Seveso-II-Betrieb und dem Geltungsbereich des B-Planes 1 - 45 VE wird eingehalten und dem Trennungsgebot somit hinreichend Rechnung getragen. Nach Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange, hier speziell der des Abstandsgebotes nach § 50 BImSchG in Verbindung mit Art. 12 Seveso-II-Richtlinie (96/82/EG) bestehen gegen das Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Begründung: Die Abstandsbestimmung erfolgt auf der Grundlage mehrerer hier vorliegender Sachverständigengutachten zu Tanklagern an anderen Standorten und der Abstandsleitlinie der Störfallkommission SFK/TAA-GS-1. Das Tanklager am Standort Westhafen besitzt mehrere Tankbehälter mit Gasöl-Produkten und Otto-Kraftstoffen. Die abdeckenden (weitestreichendsten) Auswirkungen gehen von dem größten mit Otto-Kraftstoff gefüllten Lagertank aus. Die abdeckende Einwirkung ergibt sich durch die flächenspezifische Strahlungsleistung von > 1,6 kW/m², die bei einem ernststen Unfall dieses Behälters eine Distanz von bis zu 375 m erreicht. Eine weitere Distanz von 520 m ergibt sich für den Auswirkungsbereich des Spitzenüberdrucks von > 0.03 bar. Dieser Abstand würde nur für die Neuerrichtung von besonders schützenswerten Objekten (Krankenhäuser, Schulen, Altenheime) einer gesonderten Würdigung bedürfen. Eine solche Nutzung liegt im vorliegenden Fall nicht vor, so dass eine weitere Betrachtung entfällt. Bei dieser Abstandsermittlung wurde eine Abschätzung von Maximalwerten vorgenommen, die zu einer Distanz von 375 m führt. Dabei wurde eine freigesetzte und erst später erfolgte Zündung einer Gaswolkenexplosion vergleichbar dem Tanklagerunglück in Buncefield, UK, im Dezember 2005	Kenntnisnahme

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			nicht berücksichtigt, da wegen der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit auf Grund der hier verwendeten Festdachtanks mit Gaspendelung ohne vergleichbare Lüftungsöffnungen und wegen fehlender brauchbarer Erkenntnisse zum hohen Explosionsdruck dieser Gaswolkenexplosion, für die die Untersuchungsergebnisse bis heute ausstehen, belastbare Aussagen nicht möglich sind. Als angemessene Entwicklung des Seveso-II-Betriebes wird eine Tankerweiterung des derzeitig größten Behälters an die Grenze des Betriebsbereiches angenommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Tankbehälteraußenwand mindestens 10m Abstand von der Grenze des Betriebsbereiches einhalten muss. Danach reduziert sich der einzuhaltende angemessene Abstand zwischen der Grenze des Betriebsbereichs und dem Geltungsbereichs des Planentwurfes auf einen Betrag von 365 m. Nach Angaben des Stadtplanungsamtes vom 04.11.2009 beträgt die Entfernung zwischen dem Betriebsbereich und dem Geltungsbereich mindestens 380 m. Eine Einzelfallbetrachtung nach Abschnitt 4 der Abstandsleitlinie ist nicht erforderlich, da der angemessene Abstand von 365 m zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1 - 45 VE eingehalten wird. Der Abstand von 520 m für besonders empfindliche Nutzung ist irrelevant, da eine solche Nutzung im Geltungsbereich nicht vorgesehen ist. Fachgesetzliche Rechtsgrundlage der Stellungnahme ist der § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz in Verbindung mit Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie (96/82/EG).	

Ergebnis:

Die Auswertung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. In der Begründung werden Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen.

Berlin, den 8.12.09

gez. Gothe

.....

Gothe
Bezirksstadtrat